

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna – wersja do opiniowania i uzgodnień

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do projektu**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016
(Obory) gm. Konstancin-Jeziorna**



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy:

Elżbieta Bartoszevska

Handwritten signature of Elżbieta Bartoszevska in blue ink.

grudzień 2024, Konstancin-Jeziorna

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP

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

2. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

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

GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

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

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

5. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

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

- 6.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB
- 6.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD
- 6.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROSLIN I ZWIERZĄT
- 6.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIETRZA I HAŁASU
- 6.5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP

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

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

- 8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ
- 8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI
- 8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA
- 8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE
- 8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ
- 8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ
- 8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT
- 8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE
- 8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI
- 8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRĄ MATERIALNE

9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ NA INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU

- 9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE
- 9.2. ZAPOBIEGANIE NEGATYWNYM ODDZIAŁYWANIOM

10. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU

12. WNIOSKI

13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

1. Wstęp

1.1 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obręb 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna.

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 2024 r., poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1112).

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

Natomiast zgodnie z art. 51. ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza zawiera informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Prognoza określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko. Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zakres i stopień szczegółowości „prognozy” został uzgodniony przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie WOOS-III.411.201.2021.JD z dnia 26.07.2021 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS.4700.41.z.2021 .z.25.05.2021 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna 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 2024, poz. 1130.);
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 2024 r. poz. 1112);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r, poz. 54 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 2024 r., poz. 1420);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976);
7. Uchwała Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego ((Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 23 grudnia 2019 r. , poz. 15707);
8. Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego;
9. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 4 maja 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie” (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 9 maja 2016 r., poz. 4447);
10. 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.);
11. Uchwała Nr 434/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 12216);
12. Uchwała Nr 352/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna.

1.3 Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

1. zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akty prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu);

2. analizę zagrożeń i uciążliwości występujących w rozpatrywanym obszarze;
3. ocenę realizacji ustaleń projektu planu miejscowego pod kątem szeroko rozumianej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego, a także przedstawienie przewidywanych skutków dla stanu i funkcjonowania środowiska (przekształceń) oraz warunków życia mieszkańców.

1.4. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna,
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.,
3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna, grudzień 2022 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, zatwierdzony Uchwałą Nr 305/V/23/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 stycznia 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 97 z dnia 23 czerwca 2009 r., poz. 2711,
5. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Wojciech Zaczekiewicz, 2009 r.,
6. Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna, Etap II – Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, Instytut Ochrony Środowiska, 2004 r.
7. Prognoza oddziaływania na środowisko, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, Pro-Arte Spółdzielnia Architektów, 2008 r.,
8. Wpływ skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, „Pro Arte Spółdzielnia Architektów, 2005 r.,
9. Zespół dworsko-folwarczny w Oborach, Karta ewidencyjna zabytków Architektury i Budownictwa, Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie,
10. Park przypałacowy w Oborach, Stołeczna Pracownia Dokumentacja Dóbr Kultury, 1988 r.
11. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
12. Program ochrony środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2030,
13. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
14. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
15. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
16. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
17. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
18. Mapy glebowo- rolnicze;
19. Operat uzdrowiskowy dla gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. EKOLOG, maj 2019.

2. Charakterystyka głównych celów mpzp

2.1. Ogólna charakterystyka terenu opracowania

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębem 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna leży w środkowej części gminy, w granicach zespołu dworsko – folwarcznego w Oborach. Obszar objęty planem jest malowniczo położony w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i otoczony od północy i wschodu lasami, objętymi ochroną rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie”. Na działce znajduje się budynek dawnego browaru – ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Powierzchnia zabudowy wynosi 1883m². Nieruchomość przylega do drogi gruntowej wiodącej do Konstancina-Jeziornej. Za drogą ciągną się stawy wchodzące w skład zabytkowego parku. Ten ciąg stawów był prawdopodobnie fragmentem większego układu wodnego, opartego o starorzecze Wisły.



Rys. 1 Mostek na stawie, łączący Pałac w Oborach ze Starym Browarem

Na zachód od obszaru objętego planem znajduje się najcenniejszy zabytek gminy Konstancin-Jeziorna - dwór w Oborach wzniesiony w latach 80-tych XVII wieku wraz z parkiem, wpisany do rejestru zabytków pod Nr A-1145 dnia 19.11.1959 r.

Opis położenia tego miejsca jak również zamieszczona poniżej ortofotomapa wskazuje, że obszar ten posiada szczególne znaczenie ze względu na swoje walory krajobrazowe jak i przyrodnicze. Zatem rozwiązania ustalone w przygotowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nabierają szczególnego znaczenia w aspekcie postrzegania unikalnych walorów tego miejsca. Natomiast samo funkcjonowanie analizowanego terenu ma wpływ na ekosystem rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie”.

Jeżeli chodzi o budynek browaru to powstał on w drugiej połowie XIX wieku. Na przestrzeni lat wielokrotnie zmieniał funkcję. W 1. 20. XX w. dwa skrzydła przekształcono na

obory, pozostała część mieszkalna i pralnia. W l. 90. XX w. skrzydło północne przeznaczono na pieczarkarnię. Pod częścią budynku znajduje się piwnica.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów:

- działkę o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) o pow. 0,7700 ha stanowią grunty rolne RVI o pow. 0,4400, Nieużytki o pow. 0,0600 ha, Lasy - Ls o pow. 0,0700 ha oraz teren Br o pow. 0,2000 ha.

Przeznaczenie terenu leśnego na cele nieleśne wymaga uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W odniesieniu do tego terenu mamy do czynienia z gruntami leśnymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Zatem taką zgodę wydaje Minister Ochrony Środowiska. Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt (burmistrz, prezydent miasta) dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że w analizowanym przypadku mamy do czynienia z lasami ochronnymi.

Artykuł 77 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2023, poz. 1356 z późn. zm) stanowi, że lasy zaliczone do lasów ochronnych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych stają się lasami ochronnymi w rozumieniu ustawy. Według obowiązującego do dnia 31 grudnia 1991 r. art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1982 r., Nr 11, poz. 79 z późn. zm) do lasów ochronnych zaliczone były m.in. grunty leśne znajdujące się w granicach administracyjnych miast, jak również w uzdrowiskach i na obszarach ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w przepisach o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym. Stosownie do art. 11 ust. 4 w/w ustawy ustalenie granic lasów ochronnych dokonywało się w planach zagospodarowania przestrzennego lub w statucie uzdrowiska.

Ponadto stosownie do art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1982 r., Nr 11, poz. 79 z późn. zm), w brzmieniu do dnia 31 grudnia 1991 r. do lasów ochronnych zalicza się ponadto:

- 1) grunty leśne znajdujące się w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców lub w których zatrudnionych jest w przemyśle ponad 5 tys. osób; w uzasadnionych wypadkach lasy ochronne można wyznaczać wokół mniejszych miast,
- 2) lasy doświadczalne, drzewostany nasienne oraz lasy uznane za ochronne w planach urzędzenia gospodarstwa leśnego, sporządzanych na podstawie przepisów o państwowym gospodarstwie leśnym.

Zatem zaliczenie lasów położonych w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna do lasów ochronnych nastąpiło na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jako grunty leśne znajdujące się w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. Mieszkańców – Miasto Stołeczne Warszawa.

Stosownie do art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2023, poz. 1356 z późn. zm), minister właściwy do spraw środowiska, w drodze decyzji, uznaje las za ochronny lub pozbawia go tego charakteru, na wniosek Dyrektora Generalnego, zaopiniowany przez radę gminy - w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa.

 Ortofotomapa



Rys. 2. Obszar objęty planem na ortofotomapie

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

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna.

Podstawowym celem prognozy jest stwierdzenie czy i jakie zmiany w środowisku wystąpią w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu, oraz ocena, czy będą to zmiany znaczące.

Punktem odniesienia do wszystkich analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska.

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

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna przygotowano w oparciu o uchwałę nr 352/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna.

Zakres i układ treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz przy zachowaniu, że przewidywane rozwiązania planu nie będą

naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna, przy uwzględnieniu szczególnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego miejsca. Nowy właściciel tego terenu zamierza istniejący budynek Starego Browaru przebudować i rozbudować na centrum Sztuki Współczesnej.

Planowana renowacja oraz przebudowa budynku dawnego Browaru wraz z niewielką rozbudową ma na celu przekształcenie obiektu na centrum wystawowo-eyentowe stanowiące jeden z elementów przywracanego, jako zespół kulturalno-edukacyjny, historycznego zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach.

Zabytkowy budynek starego Browaru po koniecznej modernizacji i rozbudowie ma szansę stać się obiektem wielofunkcyjnym, zapewniającym szeroko rozumiane usługi z zakresu kultury, turystyki, rekreacji, ochrony zdrowia, edukacji, gastronomii.

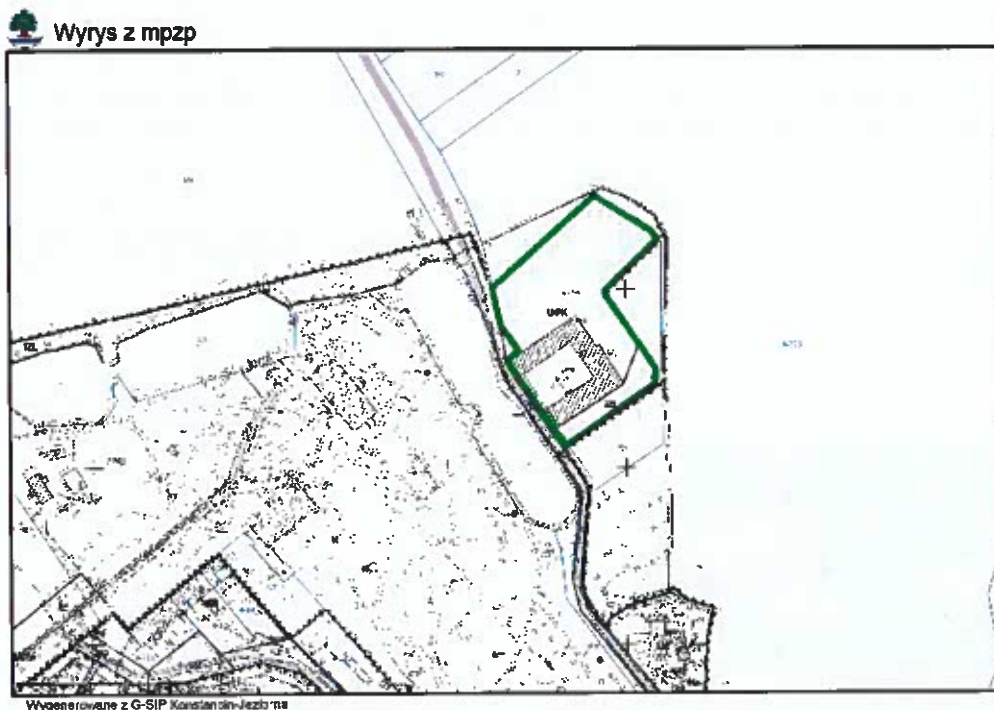


Rys. 3. Archiwalne zdjęcie dawnego Browaru

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, zatwierdzonym Uchwałą Nr 305/V/23/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 stycznia 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 97 z dnia 23 czerwca 2009 r., poz. 2711, przedmiotowa działka położona jest w granicach terenu U/PK, przeznaczonego pod usługi unikatowe związane z turystyką, rekreacją, wypoczynkiem, ochroną zdrowia, oświatą i kulturą oraz w granicach terenu

ZL, przeznaczonego pod zieleń leśną.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem U/PK, gdzie znajduje się budynek Dawnego Browaru zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem wyłącznie do remontu i przebudowy.



Rys. 4. Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna wprowadzono 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych;
- 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę 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 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.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna ustalono następujące przeznaczenie terenu:

W odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) zabudowa usługowa związana z usługami kultury, wypoczynku, turystyki, ochrony zdrowia, edukacji, rekreacji i gastronomii,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 m,

- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą: inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- g) geometria dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: $0^{\circ} - 45^{\circ}$,
- h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
 - i) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
 - j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi terenu ZP/U,
 - c) drogi wewnętrzne i dojazdy, niezbędne do obsługi terenu ZP/U.
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej niezbędnej dla potrzeb istniejącej zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 m,
 - c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o której mowa w lit b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 85%.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu należy podkreślić, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna utrzymuje częściowo dotychczasowe przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, a jedynie umożliwia niewielką rozbudowę istniejącego budynku.

W celu umożliwienia rozbudowy istniejącego budynku dawnego browaru m.in. o podpiwniczenie budynku przylegającego do terenu leśnego konieczne jest uzyskanie stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obrębie działki 4/158 z

obróbu 0016 (Obory). Jednakże należy podkreślić, że rozbudowa budynku nie nastąpi w obrębie gruntu leśnego.

W świetle obowiązujących przepisów w zakresie bezpieczeństwa pożarowego na działce, na której sytuuje się budynek – nie określa się odległości dla budynków od granicy (konturu) lasu - jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku braku planu miejscowego - grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit. a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). – § 271 ust. 8a pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.)

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 352/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna

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

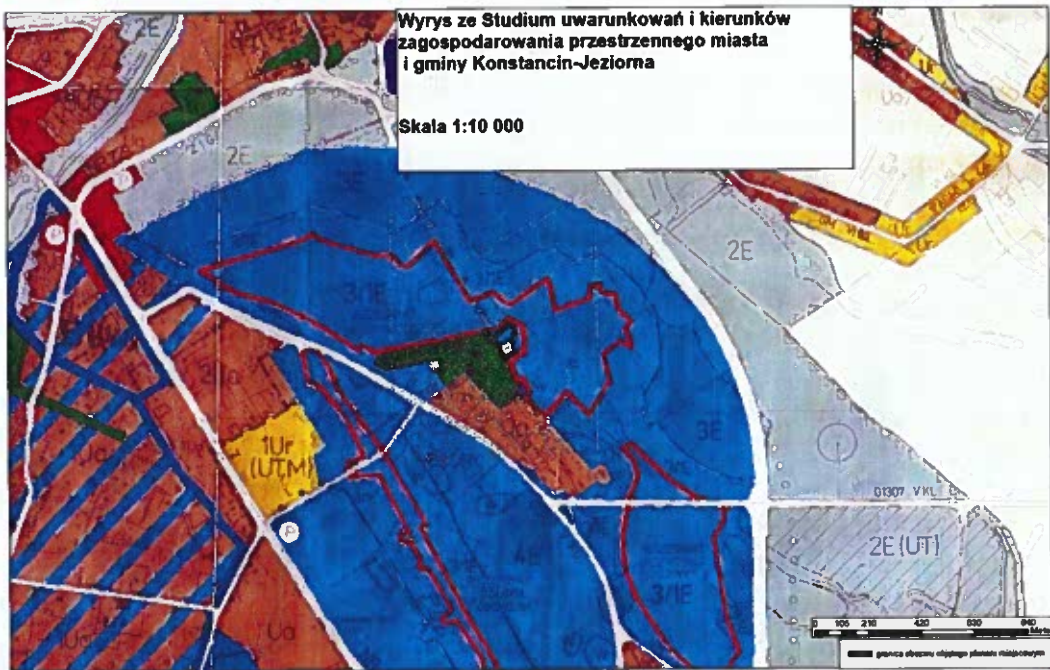
Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. działka o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) położona są w strefie 3/1 E (ochrony ekologicznej) oraz w terenie obiektu objętego ochroną konserwatorską.

Strefa 3/1E (ochrony ekologicznej), obejmuje tereny leśne rezerwatów przyrody:

- 1) „Obory” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
- 2) „Skarpa Oborska” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r.,
- 3) „Łyczyńskie Olszyny” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
- 4) „Łęgi Oborskie” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r. wraz z otulinami.

W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Zaleca się zachowanie istniejących ogródków działkowych. Ze względu na potrzeby rozwojowe SGGW-u nakłada się obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania na obszarze 3/1E”.

teren obiektu objętego ochroną konserwatorską.



Rys. 5. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1420) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- i. budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:
 - 1) stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrowiskowej,
 - 2) budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
 2. wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
 3. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrawiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.
- Przedstawiony projekt planu nie narusza przepisów odnoszących się do kwestii ochrony walorów uzdrowiskowych.

2.3. 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 znalazły się następujące zapisy:

- 1) obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w granicach Chojnowskiego

- Parku Krajobrazowego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie” – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „B” obszarów ochronnych uzdrowiskowych „Uzdrowiska Konstancin” - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska,
 - 4) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;
 - 5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, z wyjątkiem prac przy istniejącym budynku browaru oraz prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej niezbędnej dla potrzeb istniejącej zabudowy .

W odniesieniu do stosunków wodnych:

nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu

W odniesieniu do gleb:

zakaz 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 kanalizacyjnej;

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

Kwalifikację terenu ZP/U i ZP w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy dawnego browaru oraz cennej zieleni,
- 2) wskazane zachowanie na jak najwyższym poziomie istniejącej powierzchni biologicznie

czynnej,

- 3) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy, w tym linie zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy;

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze objętym planem ochronie podlega:

- budynek Browaru z zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - znajdujący się w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- obszar zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W projekcie planu ustalono w odniesieniu do budynku browaru:

- 1) możliwość przebudowy i rozbudowy budynku; o ile nie narusza to wartości historycznych i architektonicznych budynku,
- 2) nakaz ekspozycji obiektu i powiązań przestrzennych z otoczeniem;
- 3) w przypadku rozbudowy budynku nowa zabudowa nie może dominować swoimi gabarytami, ani wystrojem zabudowy historycznej;
- 4) nowa zabudowa nie może umożliwić deprecjacji zabytkowych cech obiektu i nie może prowadzić do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego



Rys. 6. Budynek browaru znajdujący się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Istniejący stan środowiska

3.1. Położenie fizyczno – geograficzne.

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego obszar tej części gminy Konstancin położony jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, w mezoregionie Dolina Środkowej Wisły. Obszar objęty planem położony jest na lewobrzeżnym tarasie doliny Wisły, w obrębie starorzecza Wisły.

3.2. Rzeźba terenu i geomorfologia.

Teren jest płaski. Obszar objęty planem leży w obrębie tarasu rzeczno. Morfologia tego terenu została głównie ukształtowana poprzez rzekę Wisłę. Skarpa oddzielająca dolinę Wisły od wysoczyzny przebiega na zachód od granicy terenu objętego planem i znajduje się w odległości ok. 600m.

3.3. Hydrologia.

a) Wody powierzchniowe;

Charakteryzowany teren położony jest w dorzeczu rzeki Wisły – pomiędzy Skarpą Oborską a Kanałem Habdzińskim, dopływem rzeki Wilanówki. W sąsiedztwie terenu objętego planem znajduje się ciąg stawów, stanowiących najprawdopodobniej fragment starorzecza Wisły. Wody powierzchniowe z tego terenu odprowadzane są siecią rowów melioracyjnych do kanału

Habdzińskiego.

b) Wody podziemne:

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

3.4.Surowce naturalne.

Brak jest surowców naturalnych na analizowanym terenie.



Rys. 7. Roślinność znajdująca się w granicach opracowania

3.5.Flora i fauna.

Obszar opracowania charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi. Cały obszar położony jest w granicach obszaru prawnie chronionego - Chojnowski Park Krajobrazowy. Szata roślinna tego terenu została ukształtowana w wyniku prac urzędniowych parku zabytkowego. Na terenie tym można jednak znaleźć pojedyncze okazy charakterystyczne dla sąsiedniego lasu łęgowego. Z mapy archiwalnej, wykonanej przez Spółdzielnię Pracy Usług Ogrodniczych „FLORA” , wykonanej w 1988 r. wynika, że obszar objęty planem znajdował się w pierwotnych granicach

parku.

Dla szaty roślinnej omawianego terenu istotne jest występowanie zbiorowisk leśnych za północną i wschodnią granicą. Jest to las łąkowy jesionowo-wiązowy oraz olsy na wrażliwych wilgotnych siedliskach. Obszar ten jest objęty ochroną rezerwatową. Zatem zielen w granicach opracowania planu winna stanowić strefę zieleni buforowej.

Na omawianym terenie najważniejsze siedlisko zwierząt stanowi teren parku. Występują tam małe ssaki reprezentowane przez: mysz polną, polnika zwyczajnego, darnówkę, kreta, również nornicę rudą i jeża wschodniego. Liczna awifauna bytuje w drzewostanie parku, reprezentowana przez gatunki ptaków takie jak: zaganiacz, pleszka, zięba, kowalik, rudzik, kos, a także sowa uszata.

W sąsiadujących z obszarem opracowania lasach i terenach zalesionych żyją większe ssaki leśne - dziki, sarny, jenoty, lisy oraz mniejsze drapieżniki – kuny leśne, tchórze i łasice.

3.6. Gleby

W obszarze opracowania występują gleby antropogeniczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym tego terenu.

3.7. Warunki klimatyczne.

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

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

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

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

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

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

Na klimat lokalny panujący w obrębie gminy znaczący wpływ ma także działalność człowieka. Na terenach intensywnego zagospodarowania pojawia się tzw. „klimat miejski”, który różni się znacząco od klimatu terenów otwartych czy wiejskich. Cechuje go wyższa temperatura powietrza (średnia roczna temperatura powietrza w mieście jest wyższa o około 0,5-1,0°C); występowanie wyższych amplitud temperatur odczuwalnych, mniejsza wilgotność powietrza, występowanie gorszych warunków przewietrzania (tereny zabudowane), przy jednocześnie zwiększonej prędkości wiatru na kierunkach stanowiących naturalne i sztuczne korytarze przewietrzające [Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe... 2006]. Do różnic tych przyczynia się głównie zwarta zabudowa i wysoki odsetek materiałów szybko-nagzewalnych i długo-trzymających temperaturę np. asfalt.

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

Klimat lokalny analizowanego terenu kształtuje jego usytuowanie na tarasie zalewowym rzeki Wisły, w otoczeniu obszarów zalesionych na siedliskach o dużej wilgotności. Ogólne warunki klimatyczne są na analizowanym terenie w znaczący sposób modyfikowane przez wpływy

pradoliny Wisły i bliskość skarpy wiślanej.

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

W przypadku braku realizacji planu nie wystąpią istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego. Natomiast należy podnieść, że obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczają przedmiotową działkę w części pod usługi unikatowe związane z turystyką, rekreacją, wypoczynkiem, ochroną zdrowia, oświatą i kulturą.

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

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

6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

Teren objęty projektem planu położony jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego w 1993 r., aby chronić wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe Lasów Chojnowskich, doliny rzeki Jeziorki oraz fragmentu skarpy wiślanej w celu zachowania oraz popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Cel Chojnowskiego Parku Krajobrazowego to ochrona wartości przyrodniczych terenu. Przede wszystkim zachowanie cennego kompleksu Lasów Chojnowskich wraz z występującymi w nim chronionymi i rzadkimi gatunkami roślin, zwierząt i grzybów oraz cennymi siedliskami przyrodniczymi. Po drugie, zachowanie krajobrazu doliny Jeziorki i naturalnego, meandrującego koryta rzeki oraz ciągnącego się wzdłuż niej pasma łąk, pastwisk, zagajników i lasów łęgowych, będących siedliskiem roślin, zwierząt i grzybów charakterystycznych dla tego typu środowisk. Na koniec – ochrona odcinka Doliny Środkowej Wisły wraz z górującą nad nią skarpy, która stanowi wartościowy element przyrody nieożywionej oraz ostoję wielu gatunków fauny, flory i grzybów.

Dla obszarów położonych w CHPK obowiązują:

1. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976);
2. Uchwała Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 23 grudnia 2019 r., poz. 15707);

W świetle w/w Rozporządzenia w Parku zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.1),
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk,

- innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Dla obszaru położonego w granicach Chojnowskiego Parku krajobrazowego został ustanowiony Plan Ochrony - Uchwała Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 23 grudnia 2019 r. , poz. 15707).

Ustala się następujące zasady do uwzględnienia w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy, dotyczące eliminacji zagrożeń wewnętrznych, obowiązujące na terenie całego Parku

1) uwzględnienia następujących standardów urbanistyczno-architektonicznych:

- a) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy zlokalizowana co najmniej:
 - i) 10 m od granicy lasów oraz terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zalesienie, o powierzchni całkowitej do 5 ha,
 - ii) 50 m od granicy lasów oraz terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zalesienie, o powierzchni całkowitej powyżej 5 ha,
 - iii) 100 m od granicy naturalnych cieków i zbiorników wodnych,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę:
 - i) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,

- produkcyjno-usługowej i rekreacji indywidualnej – minimum 1500 m², przy czym należy dążyć, w przypadku zaistnienia lokalnych możliwości, do zwiększania powierzchni działki,
- ii) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - iii) dla zabudowy zlokalizowanej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy lub stanowiącej jej logiczną kontynuację ruralistyczną, wielkość nowo wydzielanej działki może być mniejsza pod warunkiem podporządkowania jej zasadom kontynuacji układu urbanistycznego i ruralistycznego i możliwości realnego zagospodarowania,
 - iv) dla działek przeznaczonych pod lokalizację inwestycji celu publicznego brak minimalnej wielkości działki,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla nowo projektowanych działek:
- i) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacji indywidualnej – 70 %,
 - ii) dla zabudowy zlokalizowanej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy lub stanowiącej jej logiczną kontynuację urbanistyczną lub ruralistyczną – wielkości powierzchni biologicznie czynnej wynikać powinna z przepisów odrębnych lub realnych możliwości zagospodarowania nieruchomości – z zastrzeżeniem, że każda niezagospodarowana część nieruchomości powinna zostać przeznaczona pod tereny zieleni,
 - iii) dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 25% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej – 45 % powierzchni działki, dla zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji – 55% powierzchni działki,
- d) niedopuszczenie do wprowadzania zabudowy wielorodzinnej, z wyjątkiem adaptacji i dostosowania pod względem wymogów formalno-prawnych istniejącej zabudowy,
- e) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
- i) dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej i rekreacji indywidualnej określona w oparciu o analizę parametrów urbanistycznych sporządzoną w trakcie opracowywania dokumentów planistycznych dla danego obszaru funkcjonalnego lub miejscowości, z zastrzeżeniem, że nowo projektowana zabudowa nie może być wyższa od zabudowy przeważającej w danej miejscowości oraz nie wyższa niż 10,00 m n.p.t w przypadku zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej i rekreacji indywidualnej oraz nie wyższa niż 12,00 m n.p.t. w przypadku zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - ii) dla budynków gospodarczych i garażowych – do 6 m n.p.t. za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą produkcji rolnej dla których dopuszcza się większą wysokość zabudowy z zastrzeżeniem, że należy dążyć do minimalizowania wysokości tych obiektów lub urządzeń,
 - iii) brak dla: kominów, masztów, urządzeń infrastruktury technicznej i podobnych, budynków użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów budowlanych związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym oraz ochroną lasów – z zastrzeżeniem, że należy dążyć do minimalizowania wysokości tych obiektów lub urządzeń,
- f) stosowanie na obszarach wiejskich cech zabudowy regionalnej, a w szczególności elewacja tynkowana w jasnych, stonowanych kolorach, dachy dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu połaci 30°-45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub szarym,
- g) kształtowania nowych zespołów zabudowy uwzględniających następujące wymogi:
- i) ujednoczenie formy i kolorystyki zabudowy w ramach poszczególnych zespołów zabudowy,
 - ii) izolowanie zespołów zabudowy roślinnością z preferencją wykorzystania gatunków rodzimych;
- 2) maksymalne zachowanie istniejących lasów i zadrzewień na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi;
- 3) szczegółowe określenie zasad technicznej i biologicznej osłony ciągów komunikacyjnych,

obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia człowieka i osiedli w zakresie odpowiednim do lokalnych warunków krajobrazowo- hydrologicznych, krajobrazowo-geochemicznych, aerosanitarnych itp., w celu ograniczenia stref zagrożenia zanieczyszczeniem powietrza, hałasem, zanieczyszczeniem gleb itd.

Natomiast w zakresie ochrony wartości krajobrazowych, w tym krajobrazu kulturowego oraz ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego Plan ochrony zaleca:

- zabezpieczenie przed zniszczeniem lub rewaloryzacją obiektów zabytkowych przy jednoczesnym dopuszczeniu ich adaptacji do nowych funkcji,

Utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej, w tym także budynków gospodarczych oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się rezerwat przyrody „Łęgi Oborskie” który obejmuje łąkowy las wiązowo-jesionowy, unikalny na podwarszawskim Mazowszu. Żyzne gleby doliny Wisły są cenne dla rolnictwa, więc jej pierwotna szata roślinna w postaci tego rodzaju lasu łąkowych została już niemal w całości zniszczona.

Gatunki drzew w rezerwacie są uzależnione od wilgotności gruntu. W partiach podtopionych dominują wysokie na ponad 30 m stuletnie olsze. Wraz z podnoszeniem się terenu pojawia się wiąz szypułkowy oraz jesion wyniosły, ponadto dęby szypułkowe, klony pospolite i lipy drobnolistne, a w podszyciu podrosty wiązu oraz bez czarny, dereń świdwa, czeremcha, jarzębina i porzecznica czerwona. Runo jest bogate, rosną w nim m.in. pnącza (chmiel, psianka złotogórz i przytulica czepna) oraz niecierpek pospolity, bluszcz kurdybanek, wiechlina zwyczajna i kosaciec żółty. W pełni lata wszędzie wyrastają pokrzywy. Gdziekolwiek okresowe jeziora.

Zatem dla zachowania tego rezerwatu jest konieczne utrzymanie wysokiej wilgotności gruntu.

Zatem prace budowlane w obrębie browaru nie mogą przekładać się na osuszenie reliktoowego już lasu łąkowego.

6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Działka o nr ew. 4/158 z obrębem 0016 jest zabudowana. W wyniku realizacji planu mogą nastąpić zmiany związane przeobrażeniem rzeźby terenu, na skutek wykonania podpiwniczenia na części terenu jak również dokonania niewielkiej rozbudowy.

Będą to trwałe i chwilowe przeobrażenia powierzchni ziemi. Zasięg przewidywanych zmian będzie zależeć od projektowanej głębokości fundamentów projektowanego budynku i elementów infrastruktury, które będą większe w przypadku realizacji budynków z kondygnacjami podziemnymi. Realizacja zabudowy oraz inwestycji jej towarzyszących prowadzić będzie do zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu. Jednakże ze względu na fakt, że analizowany teren jest płaski, bez wyraźnych naturalnych form morfologicznych, przekształcenia w obrębie rzeźby terenu nie będą zaliczane do znaczących.

Krótkotrwałe oddziaływania na lokalne warunki gruntowe mogą pojawiać się również na skutek składowania znacznych ilości materiałów budowlanych. Jednakże oddziaływanie to wystąpi wyłącznie na etapie prowadzenia prac budowlanych i jest nieuniknione. W kontekście występujących oddziaływań istotne jest zachowanie odpowiednich proporcji między projektowaną zabudową – czyli terenem utwardzonym a terenem biologicznie czynnym.

W zakresie ochrony powierzchni ziemi istotne będzie zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenu objętego inwestycją.

Oddziaływanie to będzie miało ograniczony zasięg i nie wpłynie na pojawienie się istotnych zmian w środowisku.

6.2. Problemy dotyczące wód

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy podpiwniczenia. Należy podnieść że budynek browaru posiada częściowe podpiwniczenie. Jednakże w tym przypadku nie dochodzi do realizacji nowego obiektu. Celem zmiany tego planu jest rewitalizacja istniejącego budynku.

Ponadto obszar objęty projektem planu posiada dostęp do sieci kanalizacji bytowej, co skutecznie chroni przed zanieczyszczeniami.

6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Projektowane prace budowlane w obrębie tego terenu jak również ustalenia zaproponowane w projekcie Planu nie powinny negatywnie przekładać się na szatę roślinną. W projekcie Planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, która uniemożliwia realizację zabudowy kubaturowej w obrębie gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako teren leśny. Możliwa jest jedynie realizacja infrastruktury technicznej. Na rysunku planu wyznaczono również strefę 12 m od granic terenu leśnego. Zgodnie z planem ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje:

- 1) uwzględnienie następujących standardów urbanistyczno-architektonicznych:
 - a) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy zlokalizowana co najmniej:
 - i) 10 m od granicy lasów oraz terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zalesienie, o powierzchni całkowitej do 5 ha,
 - ii) 50 m od granicy lasów oraz terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zalesienie, o powierzchni całkowitej powyżej 5 ha,
 - iii) 100 m od granicy naturalnych cieków i zbiorników wodnych,

Jednakże należy mieć na uwadze, że ustalenia te dotyczą nowej zabudowy. Natomiast projektowane prace będą dotyczyły istniejącego zabytkowego budynku – browaru.

Jeżeli chodzi o świat zwierząt należy spodziewać się migracji, obecnie występujących dziko żyjących zwierząt, w sąsiednim terenie objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Prace budowlane winny uwzględniać wszystkie uwarunkowania dot. rezerwatu przyrody i CHPK. Projektowane prace budowlane nie powinny wpłynąć znacząco na zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto istotnym jest tu zagadnienie budowy odpowiednich ogrodzeń, które powinny umożliwiać migrację małej fauny.

Zasadne jest również zaprojektowanie odpowiedniej ilości miejsc postojowych poza obszarem objętym planem jak również ruch samochodowy do tego terenu winien odbywać się w niezbędnym zakresie.

6.4. Problemy dotyczące powietrza i hałasu

W Projekcie MPZP brak nowych funkcji drogowych, nie powoduje więc zagrożeń dla jakości

i stanu powietrza atmosferycznego.

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

6.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP

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

7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

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

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030,
- 2) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- 3) Program ochrony środowiska w dla powiatu piaseczyńskiego,
- 4) Program ochrony środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2030.

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

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

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

8.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej jest związane z każdą nową inwestycją która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ prowadzi to do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych. W przygotowanym planie, z wyłączeniem terenu obejmującego Stary Browar udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenu ZP ustalono na minimum 85%. Ustalenie tak wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenu ZP przekłada się pozytywnie na środowisko znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody. Potwierdzają to ustalenia Planu ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

„Dla zabudowy zlokalizowanej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy lub stanowiącej jej logiczną kontynuację urbanistyczną lub ruralistyczną – wielkości powierzchni

biologicznie czynnej wynikać powinna z przepisów odrębnych lub realnych możliwości zagospodarowania nieruchomości – z zastrzeżeniem, że każda niezagospodarowana część nieruchomości powinna zostać przeznaczona pod tereny zieleni.”

8.2. Oddziaływanie na ludzi

Realizacja zapisów planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi – poprzez ustalone przeznaczenie w Projekcie planu.

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny powoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W przygotowanym planie, w odniesieniu do terenu ZP ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na 85 %. Należy się liczyć, że teren obecnie niezabudowany zostanie przekształcony m.in. w niewielki parking niezbędny do obsługi budynku o funkcji usługowej oraz w zieleni urządzoną.

8.4. Oddziaływanie na powietrze

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

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

8.5. Oddziaływanie na wodę

Na działkach objętych zmianą Planu nie występują żadne wody powierzchniowe. Zachowanie na tym terenie ZP powierzchni biologicznie czynnych na wysokim poziomie min. 85%, wpływać będzie na utrzymanie obecnego stopnia infiltracji. Prowadzenie prac budowlanych, niezbędnych do zrealizowania projektowanej zabudowy, ale również robót budowlanych w zakresie projektowanej sieci infrastruktury technicznej, wymaga ingerencji w powierzchnię ziemi, w tym warunki gruntowe, a co za tym idzie, w sposób pośredni oddziałuje również na kształtowanie lokalnych warunków wodnych. Zwiększanie powierzchni utwardzonych związane jest ze wzrostem udziału powierzchni trwale uszczelnionych oraz pojawieniem się nowych obiektów, których funkcjonowanie związane jest z generowaniem ścieków. Skutkiem realizacji nowych inwestycji budowlanych jest zatem ograniczenie powierzchni umożliwiającej swobodną infiltrację wód opadowych i roztopowych, przyspieszenie tempa spływu powierzchniowego z terenów utwardzonych (np. z parkingów i uszczelnionych powierzchni towarzyszących zabudowie) oraz potencjalny wzrost ryzyka zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego na skutek prowadzenia niewłaściwej gospodarki wodno-ściekowej. Dla ochrony zasobów wodnych zasadne jest wprowadzanie rozwiązań, które prowadzić będą do zwiększenia lokalnej retencyjności w obrębie terenu inwestycji. Biorąc pod uwagę konieczność ograniczenia negatywnych oddziaływań na zasoby wodne, zwłaszcza w kontekście obecnie już obserwowanych zmian klimatu i coraz częściej obserwowanych zjawisk ekstremalnych, takich jak np. deszcze nawalne, należy dołożyć wszelkich starań, aby wody opadowe zostały zagospodarowane w granicach działek budowlanych. Niezbędne jest zatem zachowanie powierzchni biologicznie czynnych na wysokim poziomie, która będzie w stanie przyjąć spływ wód opadowych w przypadku wystąpienia zjawisk ekstremalnych. Zachowanie dużych powierzchni przepuszczalnych stanowi obecnie jeden z podstawowych działań planistycznych służących adaptacji do zmian klimatu w obrębie terenów zabudowanych.

Na zatrzymanie wód opadowych korzystnie powinna wpływać również istniejąca zieleni w obrębie przedmiotowych działek, a przede wszystkim zieleni leśna, która wpływa na zwiększenie powierzchni chłonnej dla wód opadowych i roztopowych, a w konsekwencji również na

ograniczenie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk takich jak deszcze nawalne. Zieleń zapobiega erozji gleby, a przez to spowalnia odpływ powierzchniowy. Występująca zieleń pobiera i magazynuje wilgoć, przez co wspomaga też retencję gruntową i glebową i uczestniczy w procesie infiltracji wody opadowej do wód gruntowych. Ponadto woda zatrzymuje się na powierzchni roślin, co pozwala w pewnym stopniu zmniejszyć wielkość opadu, który następnie albo spada na ziemię z opóźnieniem, albo wchłaniany jest częściowo przez samą roślinę albo z niej odparowuje. Ta funkcja jest istotna w przypadku wystąpienia opadów nawalnych. Ustalony w projekcie planu miejscowego w obrębie terenu ZP - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej będzie pozytywnie wpływał na zatrzymanie wód opadowych.

Na jakość wód podziemnych wpływa również właściwie prowadzona gospodarka wodno-ściekowa. Działki objęte projektem zmiany Planu posiadają dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W ustaleniach projektu Planu znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Prowadzona gospodarka wodno-ściekowa w oparciu o sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinna wyeliminować ryzyko powstawania zanieczyszczeń zasobów wodnych, zarówno na etapie realizacyjnym, jak i eksploatacyjnym.

8.6. Oddziaływanie na krajobraz

Wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 11 m dla zabudowy usługowej. Pozytywnie będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu.

8.7. Oddziaływanie na klimat

Ewentualna nowa zabudowa może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowodują utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery.

8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Projekt planu wprowadza korzystne zapisy odnośnie zasobów wód podziemnych wskazując na konieczność zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci.

8.9. Oddziaływanie na zabytki

W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W zapisach planu znalazł się zapis w stosunku do budynku browaru:

- 1) możliwość przebudowy i rozbudowy budynku; o ile nie narusza to wartości historycznych i architektonicznych budynku,
- 2) nakaz ekspozycji obiektu i powiązań przestrzennych z otoczeniem;
- 3) w przypadku rozbudowy budynku nowa zabudowa nie może dominować swoimi gabarytami, ani wystrojem zabudowy historycznej;

- 4) nowa zabudowa nie może umożliwiać depracacji zabytkowych cech obiektu i nie może prowadzić do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego
- 5) zakaz nadbudowy budynku oraz zmiany ukształtowania dachu, a także montażu urządzeń technicznych na eksponowanych i opracowanych architektonicznie elewacjach oraz na dachach z wyjątkiem lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych.

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy nie będzie miało wpływu na wzrost ceny działki.

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

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

9.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej;
- 3) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 4) ustalenie obowiązku wyposażania nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz wywożenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

9.2 Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

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

11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

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

12. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez rozwój zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, wiodącą funkcją w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami.

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

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

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

Reasumując, należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna. Ponadto projekt Planu przyczyni się do zachowania dziedzictwa kulturowego - poprzez umożliwienie prac związanych z przebudową i wprowadzeniem nowych funkcji w budynku Starego Browaru.

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. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna, w celu umożliwiania rozbudowy istniejącej zabudowy.

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

Przedmiotowy obszar jest położony w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego w Oborach.

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe. Na południe od omawianego terenu znajduje się ciąg stawów.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

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

Podsumowując: przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna opiniuje się pozytywnie.

Załącznik

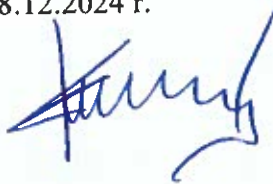
Oświadczenie autora o spełnieniu wymagań stawianych osobom sporządzającym prognozy oddziaływania na środowisko

Oświadczam, że spełniam wymogi, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) tj. jednolite studia magisterskie w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałam udział w przygotowaniu co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Konstancin-Jeziorna, 18.12.2024 r.

Elżbieta Bartoszewska



0