

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do projektu**

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16
położonej w Konstancinie-Jeziorni**

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy:

Ewa Klimkowska-Sul

Elżbieta Bartoszevska

Elżbieta Bartoszevska



lipiec 2020, Konstancin-Jeziorna

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska
Elżbieta Bartoszevska

1

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul
Ewa Klimkowska-Sul

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 KWIECZNIA 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 DOBRA 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. 53/31 z obrębem 03-16 położonej 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 2020 r., poz. 293 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 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

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

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

Zakres i stopień szczegółowości „prognozy” został uzgodniony przez:

Z-ca KIEROWNIKA 3
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kanińska-Sul

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie WOOS-I.411.1.2020.MM z dnia 29.01.2020 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS.4700.1.z.2020 z 22.01.2020 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 położonej 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 2020, poz. 293 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 2020 r. poz. 283 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r, poz. 1396 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 2017 r., poz. 1056 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. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z dnia 14.02.2007 r);
7. Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
8. 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. Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019 r. poz. 15707),
9. Uchwała Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 r., poz. 5696);
10. Uchwała nr 153/VIII/13/2019 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

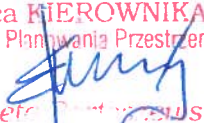
1.3 Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

1. zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akty prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu);
2. analizę zagrożeń i uciążliwości występujących w rozpatrywanym obszarze;
3. ocenę realizacji ustaleń projektu planu miejscowego pod kątem szeroko rozumianej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego, a także przedstawienie przewidywanych skutków dla stanu i funkcjonowania środowiska (przekształceń) oraz warunków życia mieszkańców.

1.4. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Kozłowska

4

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kozłowska-Sul

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.,
3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-31 położonej w Konstancinie-Jeziornie, luty 2020 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie, zatwierdzony Uchwałą Nr 379/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 grudnia 2016 r. , poz. 10931);
5. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
6. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
7. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, sporządzona dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie,
8. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, sporządzona dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Cegielni Chylickiej;
9. Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020,
10. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
11. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
12. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
13. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
14. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
15. Mapy glebowo- rolnicze;
16. Operat uzdrowiskowy dla gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. EKOLOG, maj 2019.

2. Charakterystyka głównych celów mpzp

2.1. Ogólna charakterystyka terenu opracowania

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w południowo-zachodniej części gminy Konstancin-Jeziorna oraz w południowo-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony południowo-zachodniej teren działki przylega do ulicy Wierzbnowskiej, stanowiącej drogę gminną. Działka o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 położona jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana. Na działce o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 znajduje się budynek usługowy - przychodnia rehabilitacyjna z punktem zaopatrzenia ortopedycznego. Jest to budynek 3 kondygnacyjny. Dwie kondygnacje użytkowe i 1 kondygnacja nieużytkowa.

Działka o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 jest własnością prywatną. Analizowana działka to obszar o powierzchni 01144 ha. Działkę o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 stanowią grunty orne- (RVI) – 0,1144

ha.



Rys. 1. Przychodnia rehabilitacyjna z punktem zaopatrzenia ortopedycznego, na działce o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16.

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. 53/31 z obrębem 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

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

Punktem odniesienia do wszystkich analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska.

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

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 w mieście Konstancin-Jeziorna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 153/VIII/13/2019

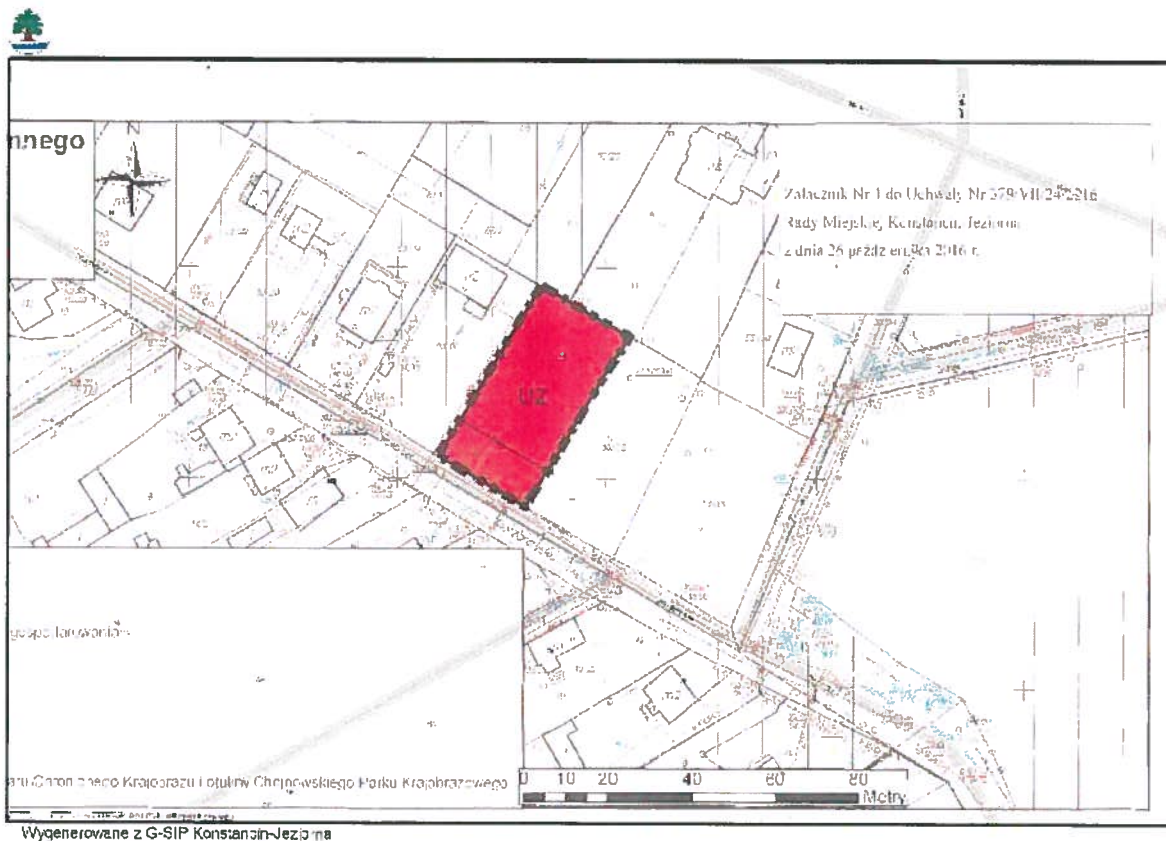
Z-ca KIEROWNIKA 6
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ełżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Katarzyna Sul

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

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 2020 r. poz. 293.) 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 działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie, zatwierdzonym Uchwałą Nr 379/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 grudnia 2016 r. , poz. 10931)., przedmiotowa działka leży na terenie oznaczonym symbolem UZ, przeznaczonym pod zabudowę usługową z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, wbudowane lokale usługowe o charakterze pensjonatowym, wbudowane lokale mieszkalne (1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy), usługi handlu związane z usługami zdrowia i opieki zdrowotnej; zieleń urządzona, budynki garażowe oraz budynki gospodarcze, miejsca do parkowania.



Rys. 2. Wyrz z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-17 w Konstancinie-Jeziornie

Na działce o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 znajduje się przychodnia rehabilitacyjna z punktem

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszczyńska

7

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszczyńska-Sul

zaopatrzenia ortopedycznego. Jest to budynek 3 kondygnacyjny. Dwie kondygnacje użytkowe i 1 kondygnacja nieużytkowa. Ustalony w planie wskaźnik intensywności zabudowy uniemożliwia przeznaczenie trzeciej kondygnacji na cele użytkowe. Ze względu na charakter prowadzonych usług zasadne jest udostępnienie miejsc noclegowych dla osób korzystających z usług rehabilitacyjnych.

W związku z powyższym, w dniu 03.10.2019 r. wpłynął wniosek o zmianę planu, w zakresie zmiany ustalonego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,8 na 1,4, w celu przeznaczenia 3 kondygnacji na cele użytkowe.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Właściciela działki, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła w dniu 27 listopada 2019 r. Uchwałę Nr 153/VIII/13/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie wprowadzono następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego 8

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłopotowska-Sul

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębem 03-16 ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,
- b) zabudowa pensjonatowa towarzysząca usługom z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,
- c) wbudowane lokale mieszkalne (1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy),
- d) wbudowane usługi handlu towarzyszące usługom z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,
- e) zieleni urządzona,
- f) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- g) miejsca do parkowania.

Ponadto ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1000m²,
- b) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 12 m,
- c) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 7 m,
- d) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b) i c) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
- g) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,4,
- h) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- i) dachy zabudowy: dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°,
- j) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- k) 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;
- l) 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.

Zatem w przygotowanym projekcie planu utrzymano ustalone przeznaczenie.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 153/VIII/13/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

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

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 9 czerwca 2011 r. działka nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położona jest w strefie urbanizacji 3Ua.

„Strefa Urbanizacji. Teren dzielnicy uzdrowskiej poza granicami A i B1 ochrony uzdrowiska (część zachodnia) w granicach ochrony konserwatorskiej historycznej parcelacji letnisk (projekt).

1. W strefie obowiązuje:

- 1). zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych i usług,
- 2). pełne uzbrojenie terenu, bezpieczne dla środowiska przyrodniczego.

2. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usług podstawowych.

3. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (tereny 1Ua-3Ua) wymagany jest szczególnie wysoki poziom projektowania i realizacji zabudowy. Należy rozważyć w przyszłości skorygowanie strefy ścisłej ochrony uzdrowiska w granicach strefy A. Jej utworzenie będzie możliwe po wykonaniu oddzielnego, specjalistycznego opracowania, uzasadniającego potrzebę dokonania takiej korekty oraz ewentualnie jej skutki dla prawidłowego funkcjonowania strefy.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

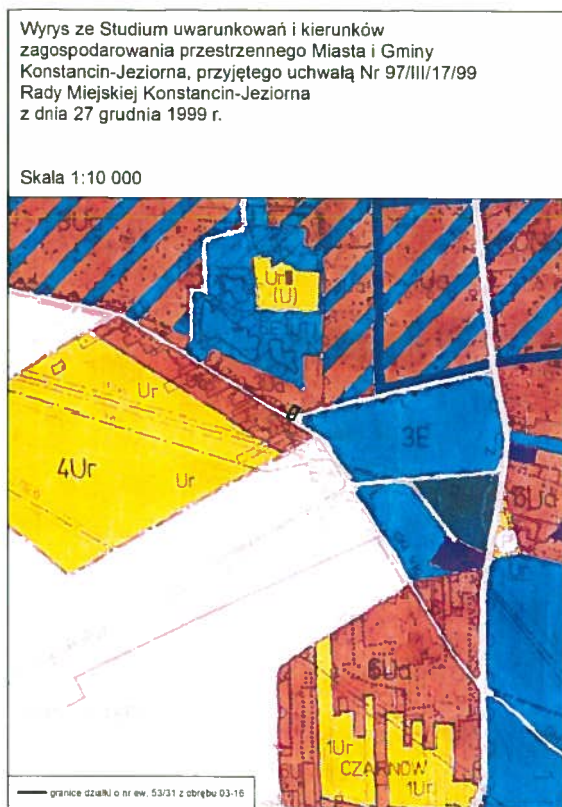
Elżbieta Bartoszevska

10

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kł...-Sul

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obręb 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie, wyłożona do publicznego wglądu od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r.



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

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) 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 uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska 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 strefie „C” obszarów ochronnych uzdrowiskowych „Uzdrowiska Konstancin” - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 1) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działce budowlanej na poziomie minimum 40 %;
- 2) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 40%;

Z-ca KIEROWNIKA 11
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Krawczyńska-Sul

- 3) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

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 kanalizacyjnej;

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

Kwalifikację terenu UZ w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jako „na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą 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) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy;
- 3) ustala się możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

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

3. Istniejący stan środowiska

3.1. Położenie fizyczno – geograficzne.

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

Z-ca KIEROWNIKA 12
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Kunińska-Sul

3.2.Rzeźba terenu i geomorfologia.

Teren opracowania jest płaski, częściowo przekształcony pozbawiony drobnych form morfologicznych. Związane jest to z położeniem w zasięgu Równiny Warszawskiej. Obszar sąsiadujący, położony na północ obszaru objętego mpzp jest mocno przekształcony antropogenicznie. Jest to obszar poeksploatacyjnych wyrobisk gliny („glinianek”), wypełnionych wodą. Eksploatację gliny zakończono w 1995 r., wykonując jednocześnie częściową rekultywację wyrobisk od strony ul. Łąkowej poprzez zasypanie ich gliną i ziemią z wykopów. Obecnie jest to teren zainwestowany, przekształcony w wyniku realizacji inwestycji.

3.3.Hydrologia.

a) Wody powierzchniowe:

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

b) Wody podziemne:

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

Pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości 5-7 m ppt.

3.4.Surowce naturalne.

Na sąsiednich terenach było prowadzone do 1995 r. wydobywanie łąw i glin. Udokumentowane łoża zostały wydobyte. Nie jest prowadzona działalność wydobywcza.

3.5.Flora i fauna.

Na działce o nr ew. 53/31 z obrębem 03-31 występuje zieleń, towarzysząca zabudowie, tj. świerk od strony ulicy Wierzbnowskiej. Jest to zieleń o dużym potencjale biologicznym, jednakże nie zawsze okazy są zgodne z rodzimym siedliskiem.

Świat fauny jest reprezentowany w obszarze opracowania przez gatunki specyficzne dla obszarów zurbanizowanych. Lasy położne na południowy-wschód od obszaru objętego planem stanowią lokalną ostoję faunistyczną i są elementem ważnego szlaku migracji fauny związanego ze środowiskiem leśnym.

3.6. Gleby

Teren opracowania jest już zagospodarowany i położony jest w granicach administracyjnych miasta, nie będzie, więc użytkowany rolniczo. W wyniku realizacji budynku gleba została już

przekształcona.

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-nagrzewalnych i długo-trzymających temperaturę np. asfalt.

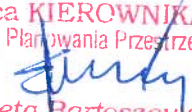
Specyficznymi warunkami klimatycznymi wyróżniają się także tereny leśne. Charakteryzują się one wyrównanym profilem termicznym dobowym rocznym, zwiększoną wilgotnością względną powietrza i niższymi jej amplitudami w ciągu doby, zaciszą (gęsty drzewostan), dużą zawartością fitoncydów (olejków eterycznych).

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

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

W przypadku braku realizacji planu nie wystąpią istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego. Na omawianym terenie będzie realizowany obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 w Konstancinie-Jeziornie.

5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, znaczącym

Z-ca KIEROWNIKA 14
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kuczyńska

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

Ponadto przedmiotowa nieruchomość znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. W odniesieniu do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny został ustanowiony Plan Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - 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. Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019 r. poz. 15707). Zgodnie z podjętą uchwałą, w odniesieniu do terenów położonych w granicach otuliny ustala się następujące zasady do uwzględnienia w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

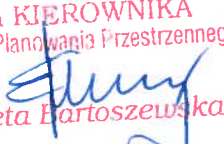
- wzmoczenie nadzoru i kontroli w zakresie zachowania lub przywracania ładu przestrzennego w krajobrazie oraz stałego nadzoru nad przestrzeganiem przepisów prawnych dotyczących budownictwa i gospodarki przestrzennej,
- realizacji budynków w formie architektonicznej nawiązującej do tradycji architektonicznej regionu w oparciu o analizę urbanistyczno-architektoniczną sporządzoną w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.

6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Działka objęta projektem planu jest zabudowana. Przygotowany projekt planu ma na celu umożliwienie dokonania zmiany sposobu użytkowania 3 kondygnacji na cele użytkowe.

6.2. Problemy dotyczące wód

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

15

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Katarzyna Górska-Sul

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy ewentualnych nowych obiektów. Działka objęta projektem planu jest zabudowana.

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

6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Działka jest porośnięta roślinnością o charakterze ogrodowym.

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

6.4. Problemy dotyczące powietrza i hałasu

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

W obszarze planu przewiduje się utrzymanie funkcji usługowej. 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 klientów tak aby zredukować uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

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.

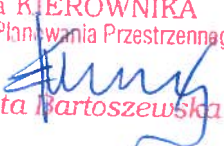
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

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

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

8. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego 16

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska-Sul

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. Sporządzony projekt planu dotyczy zmian w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy, który ma umożliwić dopuszczenie do użytkowania 3 kondygnacji.

W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie zmniejszony do 40 %.

8.2. Oddziaływanie na ludzi

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

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny powoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie określony na 40 %. Te zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z konieczności zaprojektowania dodatkowych miejsc do parkowania, w związku ze zmianą sposobu użytkowania 3 kondygnacji na cele użytkowe.

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

W projekcie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o nakazie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie UZ powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi

8.6. Oddziaływanie na krajobraz

Wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 12 m dla zabudowy usługowej, zaś dla zabudowy gospodarczej, garażowej 7m. Pozytywnie będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu.

8.7. Oddziaływanie na klimat

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kubińska-Sul

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 spowoduje utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. W analizowanej sytuacji nie dojdzie do wprowadzenia nowej zmiany. Przygotowany projekt planu na celu umożliwienie zmiany sposobu użytkowania 3 kondygnacji na cele użytkowe.

8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

8.9. Oddziaływanie na zabytki

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

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez zwiększenie parametrów zagospodarowania terenu (zwiększenie wskaźnika intensywności 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, ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na działce 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:

- 1) zakaz lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

W prognozie odstąpiono 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 dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez utrzymanie funkcji usług zdrowia i opieki zdrowotnej. 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 uzdrowiskowa 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. Utrzymana funkcja usług zdrowia i opieki zdrowotnej nie tylko będzie służyć mieszkańcom gminy ale również tworzy nowe miejsca pracy.

Reasumując, należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie, w celu rozwoju funkcji zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej.

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.

19
Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa K...ska-Sul

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie, wyłożona do publicznego wglądu od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r.

Przedmiotowy obszar jest położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe ani ciągi ekologiczne.

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. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie opiniuje się pozytywnie.

3-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego 20

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłopotowska-Sui

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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) tj. jednolite studia magisterskie w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałam udział w przygotowaniu co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Konstancin-Jeziorna, 30.04.2020 r.

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul

Elżbieta Bartoszevska
Ewa Klimkowska-Sul

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego 21
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Klimkowska-Sul