

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1, wyłożona do publicznego wglądu od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

opracowana na potrzeby

PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY 03-32 W MIEŚCIE KONSTANCIN- JEZIORNA – ETAP 1.

autor:

mgr Elżbieta Bartoszevska



mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul

lipiec 2020 r.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1, zwana dalej „prognozą”.

Sporządzenie prognozy jest częścią strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu. Obowiązek sporządzenia prognozy wynika z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 51 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 zd. 1 i art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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:

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

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

- a) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- b) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- c) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- d) cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- e) przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.

Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, a także, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Karolinska-Sul

- a) rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opisem metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo
- b) wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania dokumentów powiązanych z tym dokumentem. Ponadto w prognozie uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już, dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania.

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognozą objęto również tereny przyległe w zakresie w jakim prognozuje się wpływ ustaleń projektu planu na środowisko w odniesieniu do tych terenów.

Stosownie do wymogów art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzający projekt planu miejscowego uzgodnił z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (PPIS) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Pismem WOOŚ-I.411.151.2016.ARM z dnia 13 czerwca 2016 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ustalił:

- a) zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) stopień szczegółowości, stwierdzając że w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień dokumentu na podlegające ochronie gatunkowej zwierzęta, rośliny i grzyby oraz klimat i krajobraz.

Pismem ZNS.4700.64.z.2016 z dnia 24.05.2016 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach ustalił, że zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Materiały źródłowe


1) Akty prawne i uchwały

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161)

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55)

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kamińska-Sul

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.)

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.)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)

Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 3449 z późn. zm.)

Uchwała nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998 r. Nr 42, poz. 138 z późn. zm.)

Uchwała nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Uchwała nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.)

Uchwała nr 271/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna,

Uchwała nr 645/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr 271/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna,

Uchwała nr 803/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr 271/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna,

Bibliografia

Borzyszkowski J. i inni, Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna, Etap I – wstępne studium ekofizjograficzne, 2003

Borzyszkowski J. i inni, Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów wsi Bielawa, 2005

Kondracki J., Geografia regionalna Polski, Warszawa 2009

Stupnicka E., Stempień-Sałek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016

Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999

Zaczkiewicz E. Prognoza oddziaływania na środowisko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, 2017

Zaczkiewicz E. Opracowanie ekofizjograficzne gminy Konstancin-Jeziorna, 2009

Elżbieta Bartoszewska
KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszewska

Ewa Klimkowińska-Sul
KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Klimkowińska-Sul

2) Mapy

mapy.geoportal.gov.pl

gsip.konstancinjeziorna.pl

3. Informacja o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

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

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

- a) prace dokumentacyjno-analityczne polegające na zebraniu i analizie materiałów wejściowych obejmujące w szczególności: analizę treści projektu planu oraz jego powiązań z innymi dokumentami, analizę istniejącego stanu środowiska i problemów jego ochrony, inwentaryzację istniejącego zagospodarowania terenu;
- b) ocenę oddziaływania na środowisko obejmującą identyfikację możliwych znaczących i potencjalnie znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- c) przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji lub braku realizacji projektowanego dokumentu;
- d) przedstawienie metod monitorowania skutków realizacji ustaleń ocenianego projektu planu.

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

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

1) Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z art. 14 ust. 6 wymienionej ustawy plan miejscowy nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewicz

Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa K...ska-Sul

Szczegółowy zakres ustaleń planu miejscowego określa art. 15 powyższej ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną oraz uzasadnienie. Do projektu planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

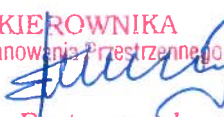
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1 jest sporządzany w związku z uchwałą Nr 271/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna, zmienioną uchwałą Nr 645/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. i uchwałą Nr 803/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały z 2018 r. Granice opracowania projektu planu oznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1000, stanowiącym załącznik do projektu planu. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi ok. 10,84 ha.

Zakres przedmiotowy projektu planu odpowiada wymogom określonym w art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- d) zasady kształtowania krajobrazu,
- e) 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,
- f) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- k) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości,
- l) kolorystykę obiektów budowlanych,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kosińska-Sul

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w analizowanym projekcie planu miejscowego nie ustalono:

- a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- c) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje utrzymanie i dalszy rozwój zabudowy, która powstała na podstawie dotychczasowego przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bielawa. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1 jest zintegrowanie obrębu 03-32 z południową częścią miasta poprzez nawiązanie do struktur miejskich i przyjęcie spójnych rozwiązań komunikacyjnych.

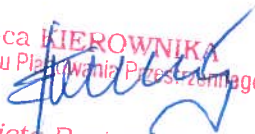
W projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy usługowej (U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU) oraz tereny przeznaczone pod komunikację (KDG i KDL)

Dla terenu zabudowy usługowej (U) w projekcie planu ustalono:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3 000 m²,
- b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m,
- c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 15%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 1,0,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,
- h) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.

Dla terenu zabudowy usługowej (MNU) w projekcie planu ustalono:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
- b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 13 m,
- c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie,
- h) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłusowska-Sul

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w projekcie planu ustalono:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych,
- b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu,
- c) zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
- d) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ponadto dla terenu objętego sporządzeniem projektu planu obowiązują nakazy, zakaz i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustalone dla strefy C ochrony uzdrowiskowej.

W celu ochrony obszaru głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 215A „Subniecka Warszawska część centralna” w projekcie planu nakazano:

- a) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
- b) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 255,0 m.n.p.m.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustalono:

- a) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:
 - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$,
 - obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- b) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustalono:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie U i MNU w granicach własnej działki,
 - wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów,

- powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi,
- obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
 - zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- c) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustalono:
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV,
 - możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniami,
- d) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustalono:
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
 - możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniami,
 - przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\varnothing 40$,
- e) zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- f) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustalono możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody,
- g) w zakresie gospodarki odpadami ustalono nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

2) Powiązania z innymi dokumentami

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., obszar objęty planem położony jest w:

- strefie rozwoju (projektowanej zabudowy) 1Ur, która obejmuje tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W strefie 1Ur obowiązuje realizacja zgodnie z planem miejscowym. W studium przewidziano pełne uzbrojenie, bezpieczne ekologicznie. Preferowaną funkcję podstawową są usługi. Usługi mogą być realizowane jako:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszewski

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Kucharska-Sul

- a) podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
- b) komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym (nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym)),
- c) związane z obsługą turystyki i rekreacji.

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

- a) zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) o wysokości 4 kondygnacji (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
- b) jednorodzinne, na działkach o minimalnej powierzchni 1000-3000 m² (w zależności od specyfiki obszaru), o nieprzekraczalnej wysokości zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), przy maksymalnym załesieniu działek oraz realizacji zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

- teren przyległy do ul. Borowej położony jest w strefie Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Południowa i wschodnia część opracowania znajduje się w Studium na terenie przeznaczonym pod komunikację.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Ponadto dla obszaru objętego opracowaniem projektu planu obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. Zgodnie z ustaleniami powyższego planu obszar objęty opracowaniem projektu planu położony jest:

- w obszarze usług U2,
- w obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU

Ustalenia dla terenu U2:

- a) budynki użyteczności publicznej przeznaczone do pełnienia funkcji administracyjno-biurowej, oświaty, nauki, kultury, obsługi bankowej, handlu i innych usług nieuciążliwych dla otoczenia,
- b) budynki zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej, motelu, pensjonatu, wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi, w tym ulicami, parkingami oraz zielenią i urządzeniami sportu i rekreacji, z wykluczeniem obiektów mogących powodować uciążliwość dla środowiska oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych.

W zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- c) ulic i urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- d) wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- e) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Piłkowska-Sul

Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną można realizować przy zachowaniu następujących warunków:

- a) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 50% powierzchni danej jednostki obszarowej U1 lub U2,
- b) minimalna odległość zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczających ulicy klasy KG tj. od ul. Warszawskiej oraz od projektowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724 powinna wynosić co najmniej 100 metrów,
- c) przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić możliwość prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów, które nie mają możliwości bezpośredniego połączenia komunikacyjnego z ulicami klasy KG.

Ponadto ustalono:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej – 1200 m²,
- b) minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie usługowej – 3 000 m²,
- c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej mieszkaniowej – 0,30,
- d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej usług – 0,40,
- e) % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej 60%,
- f) % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej dla usług 30%.

Ustalenia dla terenu MU, przeznaczonego pod:

Obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwe usługi o charakterze lokalnym, w tym służące realizacji lokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1. urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
2. ulic i urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
3. wydodrębionych terenów zieleni publicznej,
4. obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- w zabudowie mieszkaniowej – 1500 m²
- w zabudowie usługowej – 1500 m²

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej:

- w zabudowie mieszkaniowej – 60%
- w zabudowie usługowej – 50%


Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- w zabudowie mieszkaniowej – 0,30
- w zabudowie usługowej – 0,30”.

5. Istniejący stan środowiska

1) Położenie fizyczno-geograficzne

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka oraz w dwóch mezoregionach: część wschodnia gminy w mezoregionie Dolina Środkowej Wisły, część zachodnia gminy w mezoregionie Równina Warszawska. Granicę pomiędzy mezoregionami stanowi zbocze doliny.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kuczyńska-Sul

Gmina Konstancin-Jeziorna położona jest w środkowej części województwa mazowieckiego, w północno-wschodniej części powiatu piaseczyńskiego. Jej teren jest lekko nachylony w kierunku północno-wschodnim. Od centrum Warszawy dzieli ją ok. 20 km.

Obszar objęty projektem planu położony jest w mezoregionie Dolina Środkowej Wisły, który ciągnie się od przelotu Wisły przez Wyżyny Polskie powyżej Puław do zwężenia doliny w Warszawie. Szerokość doliny wynosi ok. 10-12 km. Rzeka płynie w pobliżu lewego zbocza doliny. Wisła rozlewa się szeroko, w korycie występują kępy i mielizny. Towarzyszy jej szeroki zalewowy taras łąkowy, chroniony wałami przeciwpowodziowymi, oraz piaszczysty taras wydmy występujący po prawej stronie rzeki (fragmentarycznie również po lewej stronie rzeki).

Obszar objęty projektem planu położony jest w północnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w północnej części miasta Konstancin-Jeziorna, przy ulicy Warszawskiej. Z obszarem objętym planem sąsiadują: od północy – zabudowa usługowa (Polskie Sieci Elektroenergetyczne) od południa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, od zachodu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny rolne, od wschodu – ulica Warszawska i dalej tereny zabudowy usługowej. Obszar opracowania w przeważającej części jest już zagospodarowany. Dominującą funkcję stanowi zabudowa usługowa. Budynki mieszkalne jednorodzinne znajdują się wzdłuż ul. Borowej. W północnej części opracowania znajduje się firma Klinkier-Bud, której podstawową działalnością jest hurtowy handel klinkierem i ceramicznymi pokryciami dachowymi. W obszarze opracowania znajduje się również sklep Biedronka jak również sklep ogrodnicy. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia ulica Warszawska (droga wojewódzka nr 724) oraz ulica Borowa.

W analizowanym obszarze występują sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna oraz gazowa.

Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi ok. 10,84 ha.

2) Rzeźba terenu

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

Obszar objęty planem położony jest na obszarze doliny rzecznej, na tarasie nadzalewowym praskim (III). Powierzchnia tarasu znajduje się na wysokości od 87,5 do 90 m.n.p.m i od 5,0 do 7,0 m.n.p. Wisły. Na tarasie zachowały się liczne starorzecza i cały system koryt pozwalających prześledzić przepływ wód Wisły po tym poziomie. Ogranicza go wyraźna krawędź o wysokości od 2,5 do 5,0 m ciągnąca się na całym odcinku tego tarasu. Na jego powierzchni występują pojedyncze niewielkie wydmy, najczęściej w kształcie wałów.

Obszar objęty planem jest płaski, znajduje się na wysokości ok. 89-90 m.n.p.m.

3) Budowa geologiczna

Obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w obrębie rozległej jednostki strukturalnej zwanej Niecką brzezną, w jej segmencie warszawskim obejmującym środkową, najgłębszą część niecki brzeżnej¹. Niecka brzeźna jest długą wąską depresją o osi NW-SE, wypełnioną osadami od permu po górną kredę i najstarszy kenozoik (paleocen). Perm (cechsztyn) leży niezgodnie na różnowiekowych skałach paleozoicznych. Utwory mezozoiczne niecki są lekko sfałdowane i pocięte licznymi uskokami. Niecka brzeźna znajduje się częściowo na obszarze strefy T-T, co miało wpływ na rozwój sedimentacji permsko-mezozoicznej. Aktywność tektoniczna w tej strefie, tworzenie się uskoków o dużych amplitudach, wzdłuż których podłoże krystaliczne obniżało się ku zachodowi, zdecydowały o zróżnicowaniu profilów stratygraficznych i zmienności litologicznej skał w niecce brzeżnej. Środkowa, najgłębsza część niecki brzeżnej (segment warszawski) jest asymetryczna. Nachylenie warstw jej południowo-zachodniego skrzydła wynosi 5-10⁰, w skrzydle

¹ na podstawie: Stupnicka E., Stempień-Salek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016

północno-wschodnim skały leżą prawie poziomo. Leży ona w brzeżnej części zasięgu tektoniki solinarnej i ciągnie się wzdłuż uskoków strefy T-T.

Utwory paleogenu i neogenu powstały w wyniku procesów akumulacyjnych i w większości należą do skał luźnych, a brak ich cementacji powoduje, że są one podobne do przykrywających je skał polodowcowych. Różnią się jednak od nich pod względem składu i pochodzenia. Początkowo sedimentacja przebiegała w przeważających warunkach morskich (paleogen). Powstały wtedy przede wszystkim piaski glaukonitowe z nielicznymi wkładkami drobnych żwirów i kongrecjami fosforytowymi. Neogen cechowała przewaga warunków lądowych. Powstały wtedy piaski, mułki i ility z pokładami węgla brunatnego oraz pstry ility poznańskie. Utwory paleogenu i neogenu leżą na ogół poziomo, są jednak zaburzone uskokami. Osady paleogenu i neogenu tworzą nieckę mazowiecką. Niecka ta jest bardzo rozległa o łagodnie nachylonych skrzydłach. Piaski eoceńsko-oligocieńskie niecki mazowieckiej stanowią rezerwar wód artezyjskich.

Utwory czwartorzędowe zostały ukształtowane przez złożone procesy sedimentacji w okresie zlodowaceń i interglacjalów. W obrębie doliny Wisły dominują osady zlodowacenia północnopolskiego (bałtyckiego) oraz najmłodsze wiekowo osady holocenijskie. W trakcie zlodowacenia północnopolskiego (bałtyckiego) tworzyły się piaski rzeczne tarasów nadzalewowych: otwockiego, falenickiego i praskiego. Osiągają one na omawianym terenie miąższość do 18 metrów. U schyłku plejstocenu i w holocenie na starszych utworach formowały się wydmy. W holocenie na tarasach Wisły powstały mady piaszczysto-pylaste, piaski rzeczne namuły torfiaste oraz torfy.

W obszarze objętym planem występują mady pylasto-piaszczyste lekkie tarasu nadzalewowego Wisły o genezie rzecznej, jednakże antropogeniczna działalność człowieka doprowadziła do powstania nasypów (związanych z realizacją nowej zabudowy i urbanizacją obszaru).

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

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

5) Warunki gruntowo-budowlane

Warunki budowlane są uzależnione od rozmieszczenia osadów czwartorzędowych i ich własności fizycznych, rzeźby powierzchni terenu oraz od głębokości zwierciadła wody. W obszarze objętym planem podłoże budują mady piaszczysto-pylaste (lekkie) tarasu nadzalewowego Wisły. Warunki budowlane w obrębie tarasów nadzalewowych Wisły, w tym w obszarze objętym projektem planu są korzystne, ale w najwyższym stopniu uzależnione od poziomu wody gruntowej.

W analizowanym obszarze zwierciadło pierwszego poziomu wodonośnego występuje na głębokości 2-4 metry i jest uzależnione od opadów atmosferycznych i wysokości zwierciadła wody w Wiśle.

6) Gleby i chronione użytki rolnicze i leśne

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 10,84 ha i stanowi w przeważającej części tereny budowlane, nie wymagające uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne.

Ponadto obszar objęty planem znajduje się w granicach miasta. Stosownie do art. 10 a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. W obszarze opracowania nie występują grunty leśne.

Obecnie w obszarze planu dominują antropogeniczne gleby terenów zabudowanych charakteryzujące się mechanicznym zniszczeniem naturalnych poziomów glebowych oraz zanieczyszczeniem pierwiastkami wprowadzanymi do środowiska glebowego wskutek działalności gospodarczej. W rejonie drogi wojewódzkiej 724 obserwuje się

wzbogacenie pokrywy glebowej w niektóre pierwiastki metaliczne, ołów i cynk. Występowanie tych pierwiastków maleje wraz z odległością od drogi.

7) Warunki hydrologiczne

A) Wody powierzchniowe

Obszar objęty planem położony jest w granicach czwartorzędowej zlewni Rowu Natolińskiego dopływu rzeki Wilanówki (lewego dopływu Wisły). W obszarze objętym planem nie występują wody powierzchniowe.

B) Wody podziemne

Na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna wyróżniono poziomy wodonośne wód zwykłych w osadach czwartorzędu, neogenu (pliocen, miocen), paleogenu (oligocen) oraz paleoceńsko-kredowych, w których występują zarówno wody słodkie jak i zmineralizowane. Znaczenie użytkowe mają poziomy czwartorzędowy, mioceniński i oligoceniński. Pierwszy użytkowy poziom wodonośny występuje na zróżnicowanej głębokości: od 2 metrów w dolinach rzek do ponad 150 m, zazwyczaj jednak od 15 do 50 metrów. Strefa występowania wód zwykłych sięga około 250 metrów.

Głównym użytkowym poziomem wodonośnym jest piętro wodonośne czwartorzędu. Piętro to wykształcone jest w postaci jednej do czterech warstw wodonośnych rozdzielonych utworami słabo przepuszczalnymi, zazwyczaj jednak występuje jeden użytkowy poziom wodonośny, lokalnie z towarzyszącym mu poziomem przypowierzchniowym. Przypowierzchniowy poziom wodonośny występujący na głębokości od kilku do kilkunastu metrów zwykle nie odgrywa roli głównego użytkowego poziomu wodonośnego, z uwagi na niewielką miąższość, zróżnicowane wykształcenie litologiczne i podatność na zanieczyszczenia. Jego zwierciadło wód ma charakter swobodny, a lokalnie w miejscach występowania na powierzchni utworów nieprzepuszczalnych napięty. Poziom jest zasilany przez bezpośrednią infiltrację opadów atmosferycznych. Drenowany jest przez ciekі powierzchniowe, zasila niżej występujące użytkowe poziomy wodonośne.

Niżej położone czwartorzędowe poziomy wodonośne charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem litologicznym: od żwirów i piasków gruboziarnistych po piaski drobnoziarniste i pylaste oraz miąższością wynoszącą od kilku do kilkunastu metrów, lokalnie przekraczająca nawet 40 metrów. Ich zwierciadło ma charakter napięty. Poziomy te zasilane są zazwyczaj na drodze przesączania się wód przez utwory słabo przepuszczalne. Bezpośrednie zasilanie infiltracyjne zachodzi w obrębie dolin rzecznych, w miejscach gdzie brak przypowierzchniowego poziomu wodonośnego lub gdzie poziomy łączą się ze sobą. Poziomy wodonośne drenowane są przez ciekі powierzchniowe, główną bazą drenażu jest rzeka Wisła. W strefie doliny Wisły główny użytkowy poziom wodonośny związany jest z piaskami i żwirami pochodzenia rzeczno-lodowcowego.

Poziom mioceniński reprezentowany jest przez piaski drobnoziarniste, niekiedy pylaste przewarstwione utworami pylastymi, mułkami, iłami i węglem brunatnym. Zalega na głębokości około 160 m, miąższość utworów wodonośnych wynosi od kilku do 60 metrów, lokalnie nawet 90 metrów. Zwierciadło wód tego poziomu ma charakter napięty. Zasilanie odbywa się w drodze przesączania, bazę drenażu stanowi dolina Wisły. Poziom pozostaje w więzi hydraulicznej z poziomem wodonośnym oligocenu.

Piętro wodonośne paleogenu (oligocen) reprezentowane jest przez osady morskie – piaski drobnoziarniste i średnioziarniste, rzadziej gruboziarniste, niekiedy pylaste z glaukonitem oraz żwiry. Dominuje wykształcenie w postaci jednej warstwy, lokalnie mogą występować dwie warstwy rozdzielone cienką warstwą mułków, iłów lub pyłów. Miąższość poziomu wodonośnego mieści się w przedziale 11-64 m i wzrasta w kierunku centralnej części niecki mazowieckiej. Strop wodonośnych utworów oligocenu występuje na głębokości 160-233 m.p.p.t. Zwierciadło ma

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Krawczyńska-Sul

charakter napięty i stabilizuje się na głębokości od 75 do 145 m.n.p.m. Poziom oligoceński jest drugim obok czwartorzędowego – głównym poziomem użytkowym.

C) Główne zbiorniki wód podziemnych

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

- a) zbiornik czwartorzędowy: GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)

GZWP nr 222 znajduje się w utworach czwartorzędowych wypełniających współczesną dolinę Wisły (między ujściem Pilicy a Warszawą), w osadach fluwioglacjalnych Kotliny warszawskiej i Kotliny Kozienskiej oraz w warstwach międzymorenowych (Wysoczyzna Warecka) przyległych do doliny. Utwory zbiornikowe są reprezentowane głównie przez piaski rzeczne i fluwioglacjalne tworząc jeden poziom wodonośny którego spąg podścielają ilaste utwory plicenu. W obrębie Kotliny Warszawskiej poziom jest lokalnie dwudzielny, rozdzielony przewarstwieniami iłów warwowych lub glin zwałowych. Miąższość zbiornika waha się od 20 m w rejonie Kozienic do 70-80 m w centrum Kotliny Warszawskiej. Zbiornik charakteryzuje się dużą zasobnością i odnawialnością wód podziemnych. Zasilany jest przez dopływ lateralny z sąsiadujących obszarów wysoczyznowych oraz bezpośrednią infiltrację. Główną bazą drenażu jest rzeka Wisła wraz z jej większymi dopływami. GZWP nr 222 jest obszarem zasilania dla głębiej położonych zbiorników GZWP nr 215 i GZWP nr 215A. W obrębie zbiornika możliwa jest budowa dużych ujęć infiltracyjnych w dolinach rzek. Na obszarze zbiornika dominują wody dobrej jakości (klasa II) wymagające prostego uzdatniania ze względu na zawartość żelaza i manganu. Ze względu na brak izolacji warstwy wodonośnej na przeważającej części zbiornika zaliczony jest on do silnie zagrożonych. W dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły (Oficjalska i zespół, 1996) wskazano jako jedno z najpilniejszych zadań ukierunkowanych na ochronę wód podziemnych jak najszybsze objęcie siecią wodociągową i kanalizacyjną obszarów zamieszkałych i ograniczenie poboru indywidualnego z poziomu zbiornika. Zaproponowano również zakaz lokalizowania inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko w obrębie obszarów wysoko i średnio podatnych na zanieczyszczenia w ramach obszarów ochronnych.

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

D) Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni

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

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

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

- zanieczyszczenia użytkowych warstw wodonośnych wód podziemnych w wyniku ingresji zanieczyszczeń pochodzenia geogenicznego.

E) Obszary zagrożone powodzią lub podtopieniami

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

Teren objęty projektem planu nie figuruje w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

8) Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego

Zgodnie z regionalizacją klimatyczną A. Wosia² obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w Regionie Środkowomazowieckim, który obejmuje swoim zasięgiem środkową część Niziny Mazowieckiej, a w całości Kotlinę Warszawską (granice regionu zarysowują się mało wyraźnie, z wyjątkiem odcinka północnego). W porównaniu z innymi regionami, tutaj notuje się stosunkowo największą liczbę dni bardzo ciepłych i pochmurnych. Dni z taką pogodą średnio w roku jest prawie 63. Wśród nich szczególnie często pojawiają się dni z pogodą bardzo ciepłą i jednocześnie pochmurną bez opadu (średnio w roku ponad 41 dni). Do licznych na tym obszarze należą także dni bardzo ciepłe bez opadu, których jest około 59 w roku. Ponadto średnio w roku 1-2 dni cechuje typ pogody bardzo gorącej, ze średnią dobową temperaturą powietrza ponad 25°C i jednocześnie słonecznej bez opadu. Pogoda tego typu osiąga tu swoją maksymalną częstość występowania w Polsce. Nieco mniej w ciągu roku niż na innych terenach jest tutaj dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną, tylko około 38 dni, oraz umiarkowanie zimną i jednocześnie pochmurną, która średnio w roku cechuje około 12 dni.

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

9) Ochrona uzdrowiskowa

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

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

10) Szata roślinna i świat zwierzęcy

² Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999

Zespoły roślinne występujące w obszarze opracowania ograniczają się wyłącznie do zieleni towarzyszącej funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Świat fauny jest reprezentowany w obszarze opracowania przez gatunki specyficzne dla obszarów zurbanizowanych. Nie stwierdzono w obszarze opracowania występowania gatunków zwierząt dziko żyjących podlegających ochronie gatunkowej.

11) Formy ochrony przyrody

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarem Natura 2000. Od północy obszar opracowania graniczy z otuliną rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego.

12) Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

W przypadku braku realizacji ustaleń planu na obszarze objętym procedurą sporządzenia miejscowego planu nie przewiduje się wystąpienia niekorzystnych zjawisk. Zjawiska takie jak:

- a) powstawanie zróżnicowanej formy i funkcji zabudowy;
- b) powstawanie terenów ubogich w zieleni lub jej całkowity brak;
- c) niekontrolowany rozwój układu komunikacyjnego;
- d) zmniejszenie i degradacja powierzchni biologicznie czynnej,

mogłyby wystąpić w sytuacji, kiedy dla tego terenu nie obowiązywałby żaden plan miejscowy. Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego są gwarancją na kontrolowany rozwój zabudowy.

Skutkami negatywnymi braku realizacji planu dla środowiska mogą być istotne i nieodwracalne zmiany krajobrazowe, wzrost zanieczyszczenia wód gruntowych poprzez brak zorganizowanej infrastruktury technicznej oraz dzika degradacja terenów wartościowych przyrodniczo. W przypadku projektowanego dokumentu, ze względu na fakt obowiązywania dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opisanego w ust. 4 pkt 2, zjawisko to nie będzie mieć miejsca.

7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Aktualnie w obszarze planu nie występują obiekty stanowiące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem istniejących parkingów. Stosownie bowiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

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

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kabakowska-Sul

Analizowany teren znajduje się:

- a) poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody , w tym poza obszarem Natura 2000,
- b) w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin–Jeziorna,
- c) w obrębie głównych zbiorników wód podziemnych.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy regulujące działania na ww. obszarze przez co ograniczają niekorzystny wpływ nowych funkcji na poszczególne komponenty środowiska. Przy wprowadzaniu zabudowy nie da się jednak całkowicie wyeliminować negatywnych skutków wywołanych zmianą przeznaczenia terenów. Dlatego należy podejmować działania mające na celu ograniczenie powstawania czynników wpływających na degradację i nieodwracalne zmiany w krajobrazie i środowisku. Obserwacja gleb i rzeźby terenu, klimatu, wód powierzchniowych i podziemnych, świata roślinnego, świata zwierzęcego, klimatu akustycznego, umożliwi kontrolowanie i eliminowanie powstających ewentualnych zagrożeń dla obszaru chronionego. Szczególnie ważnym czynnikiem na ww. obszarze jest monitoring zachodzących zmian w środowisku związanych z procesem urbanizacji (zagadnienie monitoringu rozwinięto poniżej).

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

Na szczeblu krajowym Polityka ochrony środowiska jest prowadzona na podstawie strategii rozwoju, programów i dokumentów programowych, o których mowa w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz za pomocą wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska.

Podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska na terenie gminy Konstancin-Jeziorna jest Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013-2020. Zgodnie z wymienionym programem priorytetowymi celami ochrony środowiska są:

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

Realizacji wymienionych celów służą przepisy projektu planu w szczególności dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przepisy te zostały omówione w ust. 4 pkt 1 prognozy.

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem Natura 2000.

A) Skutki realizacji projektu planu

Ustalenia planu, będąc przedmiotem niniejszego opracowania pozwalają określić zmiany jakie wprowadza ten projekt w przyszłe zagospodarowanie obszaru. Realizacja ustaleń planu wpływa w zróżnicowany sposób na poszczególne

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kunkowska-Sul

komponenty środowiska takie jak powietrze, powierzchnię ziemi, glebę, wody podziemne, klimat, faunę i florę oraz wzajemne ich oddziaływanie na siebie. Skutki wpływu można zróżnicować jako: pozytywne i negatywne, odwracalne i nieodwracalne. Zmiany powyższe występują w różnym stopniu natężenia oraz o różnym zakresie oddziaływania, większość z nich ma lokalny charakter oddziaływania.

a) skutki pozytywne:

- wprowadzenie obowiązku gromadzenia odpadów na działkach w wyznaczonych do tego celu pojemnikach,
- realizacja planowanego zagospodarowania terenu z wykorzystaniem istniejących sieci, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej co przyczyni się do ograniczenia szkodliwych potencjalnych oddziaływań zurbanizowanych m.in. na wody gruntowe i powierzchniowe,
- realizacja planu nie wpłynie w drastyczny sposób na zmianę warunków klimatycznych tych terenów,

b) skutki negatywne:

- wprowadzenie zabudowy na ww. tereny spowoduje zmiany fizyczne i chemiczne gleb,
- realizacja planu doprowadzi do zwiększenia intensywności zabudowy a co z tym idzie do zwiększonej emisji gazów i pyłów do atmosfery,
- potencjalne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej terenu,
- możliwość wystąpienia uciążliwości związanych z emisją hałasu w związku z rozbudową układu komunikacyjnego.

B) Skutki realizacji planu dla poszczególnych elementów środowiska.

a) **Zagrożenia dotyczące powierzchni ziemi i gleb**

Analizowany obszar jest w dużej części zainwestowany. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Należy się spodziewać realizacji nowej zabudowy usługowej w obszarze opracowania. Zatem zagrożenia będzie występować na etapie budowy nowego obiektu.

b) **Zagrożenia dotyczące wód**

Na obszarze objętym opracowaniem nie zinwentaryzowano składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych, które mogłyby być źródłem zanieczyszczenia wód poprzez migrację szkodliwych substancji pochodzących z rozkładu odpadów do gruntu i dalej do wód podziemnych. Analizowany obszar w całości wyposażony jest w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Zagrożeniem dla jakości wód na opisywanym obszarze może być spływ powierzchniowy z dróg. Z uwagi na stosowane rozwiązania technologiczne z zakresu podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg w tej chwili czynnik ten ma minimalne znaczenie.

c) **Zagrożenia dotyczące roślin i zwierząt**

Ze względu na stan zainwestowania nie przewiduje się wpływu na stan fauny i flory.

d) **Zagrożenia dotyczące powietrza i hałasu**

Odnośnie zanieczyszczeń komunikacyjnych pochodzą one głównie z drogi wojewódzkiej nr 724 – ul. Warszawskiej, przebiegającej w sąsiedztwie oraz na części analizowanego obszaru. Zanieczyszczenia te są głównie związane z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Źródłem hałasu na analizowanym terenie jest przede wszystkim wspomniana wyżej droga wojewódzka oraz odbywający się nią transport samochodowy.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kanińska-Sul

Dla ochrony powietrza oraz poprawy warunków klimatycznych istotną rolę ma ustalenie zaopatrzenia w ciepło, z preferencją dla źródeł odnawialnych.

e) **Przewidywane oddziaływanie planu na jakość życia ludzi, krajobraz, ochronę zabytków oraz innych dóbr materialnych**

Użytkowanie poszczególnych terenów w sposób zgodny z ustaleniami projektu planu (oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa) nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie mieszkańców. Jednakże zagospodarowanie tych terenów może przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy na terenach usługowych oraz może przyczynić się do powstania nowych miejsc do zamieszkania. Jednakże, zakłada się, że poprawie ulegną warunki komunikacyjne. Ścieżki rowerowe uwzględniają potrzeby mieszkańców. Z drugiej strony rozbudowa terenów usługowych wiąże się ze wzrostem zanieczyszczeń i ilością odpadów, jak również wzrostem hałasu. Zakłada się jednak, że oddziaływanie związane z emisją hałasu, zanieczyszczeń powstających w wyniku prowadzonej działalności powinno zamykać się w granicach działki.

Zapisy planu prowadzą do utrzymania podmiejskiego charakteru tego terenu. Uzupełnienie i wprowadzenie nowej zabudowy, realizowanej zgodnie z planem powinno zwiększyć ład przestrzenny i podnieść walory wizualne obszaru, co można uznać za pozytywne oddziaływanie.

W proponowanych w projekcie planu ustaleniach z zakresu kształtowania projektowanej zabudowy (m.in. w zakresie gabarytów zabudowy, kształtu dachów) uwzględnione zastały zasady estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatora zabytków.

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

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarem NATURA 2000.


W analizowanym projekcie planu wprowadzono szereg przepisów mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji prognozowanego projektu. Rozwiązania te opisano powyżej, w szczególności w ust. 4 pkt 1 prognozy.

12. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz sporządza projekt planu zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi.

W związku z wynikającym z wyżej omówionych przepisów obowiązkiem zachowania zgodności ustaleń projektu planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także ze względu na:

- a) istniejący stan zagospodarowania terenów,
- b) stosunkowo małą powierzchnię obszaru objętą projektem planu (tylko ok.10,84 ha),
- c) uwarunkowania wynikające z faktu aktualnego obowiązywania dla objętego projektem planu obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłobucka-Sit

- d) zakresu zmian wprowadzanych w projekcie planu w stosunku do planu obowiązującego (głównie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu),

nie było możliwe zaproponowanie istotnie różniących się rozwiązań alternatywnych zagospodarowania terenu na etapie opracowania planu. Wariantowaniu podlegały głównie kwestie intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, obszar objęty planem posiada tożsame przeznaczenie terenu (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi oraz teren komunikacji). Wprowadzone zmiany polegają jedynie na zmianie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów.

Z przedstawionych w prognozie analiz wynika, że ewentualny negatywny wpływ ustaleń planu na środowisko wynikał będzie głównie z zabudowy terenów dotychczas nie zainwestowanych, co wiąże się z przekształceniami środowiska typowymi dla nowych inwestycji budowlanych. Ponieważ rodzaj zastosowanych szczegółowych rozwiązań technologicznych i ich wpływ na środowisko w przypadku nowej zabudowy zależą będzie od przyszłych użytkowników terenów możliwość wyboru rozwiązań alternatywnych pojawi się na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę konkretnego obiektu budowlanego.

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

1) Monitoring środowiska

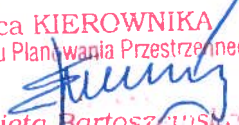
Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska źródłem informacji o środowisku jest w szczególności państwowy monitoring środowiska.

Monitoring środowiska jest systemem pomiarów, ocen i prognoz oraz gromadzenia, przetwarzania i rozpowszechniania informacji o środowisku. Jego celem jest wspomaganie działania na rzecz ochrony środowiska poprzez informowanie organów administracji i społeczeństwa o:

- a) jakości elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska określonych przepisami i poziomów substancji w powietrzu (docelowych i celu długoterminowego), oraz obszarach występowania przekroczeń tych standardów i poziomów;
- b) występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian, w tym powiązaniach przyczynowo-skutkowych występujących pomiędzy emisjami i stanem elementów przyrodniczych.

Państwowy monitoring środowiska obejmuje m.in., uzyskiwane na podstawie badań monitoringowych, informacje w zakresie:

- a) jakości powietrza;
- b) jakości wód śródlądowych powierzchniowych i podziemnych;
- c) jakości gleby i ziemi;
- d) hałasu;
- e) promieniowania jonizującego i pól elektromagnetycznych;
- f) stanu zasobów środowiska;
- g) rodzajów i ilości substancji lub energii wprowadzonych do powietrza, wód, gleby i ziemi;
- h) wytwarzania i gospodarowania odpadami.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłosa-Sul

Częstotliwość i zasady przeprowadzania monitoringu określają obowiązujące przepisy. Badania stanu środowiska prowadzone w ramach państwowego monitoringu środowiska stanowią jedną z metod analizy skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących m.in. stan powietrza, wód, gleby, hałasu.

2) Ocena aktualności planów miejscowych

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Następnie Burmistrz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje radzie gminy wyniki ww. analiz (co najmniej raz w czasie kadencji rady). Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

14. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje transgranicznych oddziaływań na środowisko.

15. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Przedstawiona prognoza obejmuje obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1. Zawiera ona ocenę wpływu na środowisko projektowanego użytkowania terenu, określa potencjalne zagrożenia i ocenia skutki realizacji ustaleń planu dla środowiska, opisuje działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych skutków oddziaływania na środowisko projektowanego zainwestowania terenu.

Plan zagospodarowania przestrzennego wykonuje się głównie w celu ustanowienia prawa lokalnego dającego podstawy do uporządkowania działalności inwestycyjnej na omawianym obszarze. Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia terenu z wyznaczeniem linii rozgraniczających rejonów o różnych zasadach zagospodarowania, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Bartoszevska-Sul

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 2020 r. poz. 283 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, 10 .07.2020 r.

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul

Elżbieta Bartoszevska
Ewa Klimkowska-Sul

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Klimkowska-Sul