

Prognoza oddziaływania na środowisko, wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do projektu**

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23
w Konstancinie-Jeziornie**

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy:

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul

lipiec 2020, Konstancin-Jeziorna

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

1

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

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 KWIETNIA 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 DOPRA MATERIAŁNE

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. 6/3 z obrębem 03-23 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:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie WOOŚ-I.411.101.2015.DC z dnia 20.05.2015 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS/711/18/z/15 z 22.04.2015 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu

3
Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania i Zagospodarowania
Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania i Zagospodarowania
Przestrzennego
Ewa Jankowska-Sul

zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 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 2020 r. poz. 1219);
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 (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976);
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. Maz. z 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 2008 r. Nr 209, poz. 8243 z późn. zm.);
10. Uchwała nr 61/VII/6//2015 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 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:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 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. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego 4

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klunkowska-Sul

Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r. , poz. 10685.

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. Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020,
8. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
9. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
10. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
11. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
12. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
13. Mapy glebowo- rolnicze;
14. 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 centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w południowo-wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony zachodniej teren działki przylega do kompleksu leśnego Lasów Chojnowsko-Oborskich, znajdujących się w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Od strony wschodniej działka przylega do ulicy Wilanowskiej, stanowiącej drogę wojewódzką Nr 724. Natomiast od północy i południa teren opracowania przylega do osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Osiedle Elsam i Ronsson) Działki na osiedlu Elsam położone wzdłuż ulicy Tuwima charakteryzują się małą powierzchnią (250-300m²)

Działka o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 jest własnością gminy Konstancin-Jeziorna. Analizowana działka to obszar o powierzchni 4,9400 ha. Działkę o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 stanowią następujące użytki:

- tereny mieszkaniowe (B) – 0,4700ha,
- inne tereny zabudowane (Bi) - 0,1400ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione -(Lz-ŁIV) – 0,4400ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione (Łz-RIVa) – 0,3000ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione (Łz-RIVb) – 0,0500ha,
- łąki trwałe –(ŁIV) -1,1700 ha,
- grunty orne – (RIVa) – 1,5800ha,
- grunty orne- (RIVb) – 0,7900 ha.

Przedmiotowa działka stanowi teren powyrobowiskowy (dawna Cegielnia Oborska), aktualnie niezagospodarowany i nieużytkowany. Na działce do niedawna znajdowało się kilka budynków, stanowiących zaplecze dawnej cegielni. Obecnie działka została uporządkowana.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Krawczyńska-Sui



Rys 1; Budynek stanowiący zaplecze dawnej cegielni, rozebrany w 2016 r.

Obecny brak odpowiedniego wykorzystania terenu powyrobiskowego prowadzi do stopniowej degradacji gruntów oraz braku pielęgnacji zieleni, co sprzyja zaśmiecaniu terenu i pogarsza walory estetyczne krajobrazu.

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. 6/3 z obrębem 03-23 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.

Jednakże zainwestowanie tego terenu wpłynęłoby korzystnie na rzeźbę poprzez rekultywację powierzchni.

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w mieście Konstancin-Jeziorna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 61/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 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 z późn. zm.) 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. 6/3 z obrębu 03-23. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przez środek działki został zaprojektowany układ komunikacyjny, który dzieli działkę na dwie części ograniczając możliwość jej zagospodarowania. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza zmiany w układzie komunikacyjnym oraz wprowadza nowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Aktualnie teren działki w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony pod urbanizację, co zostało szczegółowo opisane poniżej.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzonym uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz. 10685 przedmiotowa działka leży w następujących terenach: F18MN,U, F19MN,U, F20MN,U, F21WZ, F22Z oraz w liniach rozgraniczających układu komunikacyjnego.

Zapis planu dla tych terenów jest następujący:

oznaczenie terenu: F18MN,U – F20MN,U

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza (z wykluczeniem pozostałych rodzajów zabudowy jednorodzinnej tj. szeregowej, atrialnej) z nieuciążliwymi usługami, z preferencją dla usług sportu i rekreacji;
- *charakter działań:*
 - adaptacja istniejącej zabudowy, (budynek mieszkalny i usługowy) z możliwością przebudowy,
 - realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - usługi jako wolnostojące lub zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego,
 - powierzchnia działki biologicznie czynna – minimum 70%,
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m², plan dopuszcza realizację zabudowy bez wydzielania działek;
- *architekturę:*
 - w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej w zrealizowanym zespole;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*

7
Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłosa

- realizacja zabudowy i obiektów sportowo–rekreacyjnych w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni wysokiej,
- zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice terenu.

oznaczenie terenu: F21WZ

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - stacja wodociągowa;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza (z wykluczeniem pozostałych rodzajów zabudowy jednorodzinnej tj. szeregowej, atrialnej) z nieuciążliwymi usługami, z preferencją dla usług sportu i rekreacji;
- *charakter działań:*
 - adaptacja obiektu z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy,
 - dopuszcza się likwidację stacji wodociągowej w przypadku podłączenia sąsiedniej zabudowy do wodociągu miejskiego,
 - realizacja nowej zabudowy w przypadku wprowadzenia dopuszczalnego przeznaczenia uzupełniającego, tj. połączenia z terenem sąsiadującym, oznaczonym na rysunku planu symbolami F18-F20MN,U.
- *warunki urbanistyczne:*
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - usługi jako wolnostojące lub zlokalizowane wbudowane w bryle budynku mieszkalnego,
 - powierzchnia działki biologicznie czynna – minimum 70%,
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m², plan dopuszcza realizację zabudowy bez wydzielania działek;
- *architekturę:*
 - w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej w zrealizowanym zespole;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - realizacja zabudowy i obiektów sportowo–rekreacyjnych w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - maksymalna ochrona istniejącej zieleni wysokiej,
 - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice terenu.

oznaczenie terenu: F22 Z

przeznaczenie podstawowe:

- zielen naturalna,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - ochrona istniejącej zieleni,
 - zakaz zabudowy.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wprowadzono następujące ustalenia:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kubińska-Sui

- 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 kulturowego;
- 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) 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;
- 12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zieleń urządzone,
- c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- d) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania.

Ponadto ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Z-ca KIEROWNIKA⁹
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNICZKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Janowska-Sui

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- nie mniej niż 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w zabudowie szeregowej;

- nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w zabudowie bliźniaczej,

b) wysokość zabudowy- nie więcej niż 12 m,

c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o którym mowa w lit b) nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,

f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7;

g) dachy zabudowy: płaskie, dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°,

h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,

i) materiały i kolorystyka elewacji:

–zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,

j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż.

Ponadto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono ustalenia dla układu komunikacyjnego.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 61/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 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. 6/3 z obrębu 03-23 położona jest w strefie urbanizacji Ua, w strefie 3E (ochrony ekologicznej) oraz w liniach rozgraniczających drogi nr 724.

Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmuje tereny istniejącego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Z-ca KIEROWNIKA 10
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłimkowska-Sul

Strefa ochrony ekologicznej 3E.

1. Strefa obejmuje obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.
2. W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r."

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 2017 r. poz. 1056 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.Urż.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

1. budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);
2. budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
3. wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu;
4. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrawiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Przedstawiony projekt planu nie narusza przepisów odnoszących się do kwestii ochrony walorów uzdrowiskowych.

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

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

- 1) obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „B” obszarów ochronnych uzdrowiskowych „Uzdrowiska Konstancin” - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 1) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych na poziomie minimum 50%;
- 2) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 30%;
- 3) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do fauny:

nakaz zapewnienia warunków dla migracji małych zwierząt poprzez zastosowanie przejść

Z-ca KIEROWNIKA 11
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłanajska-Sul

ekologicznych w ogrodzeniach;

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:

- 1) nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;

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 MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jako „na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych przy uwzględnieniu zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zostają ustanowione zasady rozmieszczania reklam, ich wielkość, rodzaj, lokalizacja, kolorystyka,
- 3) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, warunki budowy ogrodzeń;
- 4) 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, na styku z górną krawędzią skarpy wysoczyznowej (stanowiącej erozyjny stok doliny Wisły).

12
Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Karolowska-Sui

3.2.Rzeźba terenu i geomorfologia.

Teren opracowania jest płaski, częściowo przekształcony pozbawiony drobnych form morfologicznych, położony jest w obrębie tzw. tarasu praskiego na rzędnej około 105-107 m n.p.m. Taras praski został uformowany u schyłku zlodowacenia Bałtyckiego, wznosi się na wysokość 6-10 m nad poziom Wisły.

Obszar opracowania charakteryzuje się prostą budową geologiczną strefy przypowierzchniowej.

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.

Na terenie Cegielni Oborskiej w związku z drenażem tego poziomu przez dolinę Wisły zwierciadło wody występuje głęboko (18,0-26,0 m p.p.t.) a izolacja warstwy wodonośnej jest duża – od 7,0 m do 26,0m.

3.4.Surowce naturalne.

Dla potrzeb ceramiki budowlanej w obszarze opracowania były eksploatowane iły i muły zastoiskowe.

Na złożu to składało się pięć małych, izolowanych płatów iłów i glin zwałowych silnie zanieczyszczonych marglem, nie stanowiącego pełnowartościowego surowca ceramicznego. Produkowana z nich cegła rozpadała się podczas wypalania. Z tego względu zasoby złoża w kategorii C1 zaliczono do pozabilansowych. W związku z powyższym teren złoża został przeznaczony pod zabudowę.

3.5.Flora i fauna.

Na szatę roślinną składa się wielogatunkowy drzewostan. Można tam spotkać kasztanowce, akacje, brzozy, dęby, klony, topole, wierzby oraz liczne krzewy zasadzone przez człowieka.

Obszar działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Przyjmując teorie migracji zwierząt należy uznać, że wysoce prawdopodobne jest występowanie na opracowywanym obszarze gatunków występujących w Lasach Chojnowskich. Należy do nich ok. 100 gatunków ptaków (m.in. bażant, kuropatwa, przepiórka, dzięcioł duży, średni, zielony), wiele gatunków ssaków (sarna, zając, lis, jeź wschodni, kret, borsuk, gronostaj, łasica), płazów i gadów (ropuchy: szara, paskówka i zielona, żaby: wodna, jeziorowa, śmieszka i trawna, jaszczurki, zwinki i żyworodna, padalec zwyczajny, żmija zygzakowata, zaskroniec zwyczajny, traszki: zwyczajna i grzebieniasta)

Z-ca KIEROWNIKA 13
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kaimkowska-Sul

3.6. Gleby

Teren opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta, nie będzie, więc użytkowany rolniczo. Ponadto działalność eksploatacyjna materiału ilastego dla potrzeb „Cegielni Obory” przyczyniła się do dewastacji i przekształcenia pokrywy glebowej.

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, zacisznością (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 Osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr

Z-ca KIEROWNIKA 14
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Krawczyńska-Sul

435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r. , poz. 10685.

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

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

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

Teren objęty projektem planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) – w strefie zwykłej, 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 pełnioną funkcją 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. Maz 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. W

Z-ca KIEROWNIKA 15
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowińska-Sul

przedmiotowym projekcie planu obszar działek został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Obszar opracowania stanowi obszar powyrobowiskowy po dawnej cegielni. Realizacja zabudowy na terenie dawnej eksploatacji wpłynęłaby korzystnie na rzeźbę poprzez rekultywację powierzchni.

W odniesieniu do gleb – w związku z wcześniejszą eksploatacją tego terenu, trudno mówić o kolejnych problemach dotyczących gleb.

6.2. Problemy dotyczące wód

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy ewentualnych nowych obiektów. 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 drzewami, o różnym składzie gatunkowym. Są to głównie samosiejki. Należy spodziewać się, że roślinność ta zostanie zastąpiona przez rośliny ozdobne, typowe dla ogrodów przydomowych.

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 obiekty usługowe jako wbudowane wyłącznie w budynek mieszkalny. 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 na lata w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016,

Z-ca KIEROWNIKA 16
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkiewicz-Sul

- 2) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- 3) Program ochrony środowiska w 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 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 będzie związane z każdą nową inwestycją która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek na poziomie 50%.

8.2. Oddziaływanie na ludzi

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

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsca zagrażające życiu zwierząt.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez ochronę istniejącej roślinności oraz poprzez kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt.

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 planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 konieczności zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach własnych działek, co przyczyni się do odbudowy zasobów wód

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego 17

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

podziemnych, oraz oczyszczanie ścieków opadowych z terenów komunikacyjnych i usługowych przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.6. Oddziaływanie na krajobraz

Wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej 5m. Pozytywnie będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rozmieszczenia reklam, warunków budowy ogrodzeń.

8.7. Oddziaływanie na klimat

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

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 zmianę przeznaczenia terenu i zwiększenie parametrów zagospodarowania terenu przyczyni się z pewnością do wzrostu cen działek.

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 zasad lokalizacji i rodzaju ogrodzeń;

Z-ca KIEROWNIKA 18
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Katarzyna Sul

- 5) 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,
- 6) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

9.2 Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

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

11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

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

12. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Zainwestowanie tego terenu wpłynęłoby korzystnie na rzeźbę poprzez rekultywację powierzchni.

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

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 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

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

19

KIEROWNICZKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłimkowska-Sul

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. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, w celu wyeliminowania układu komunikacyjnego – dróg dojazdowych, jak również wprowadzenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

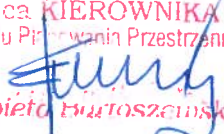
Przedmiotowy obszar jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi Nr 724 oraz istniejących osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie opiniuje się pozytywnie.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego 20

Elżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kubiś-Wojas-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) 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, 16.04.2020 r.

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul

Elżbieta Bartoszevska.
Ewa Klimkowska-Sul