

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu 00-13 (Kierszek) w gminie Konstancin-Jeziorna

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 07.12.2020 r. do 28.12.2020 r.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

Z-ca KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszek-Jaka

## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

opracowana na potrzeby

## PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EW. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 I 105 Z OBRĘBU 00-13 (KIERSZEK) W GMINIE KONSTANCIN-JEZIORNA

autor:

mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul

*Ewa Klimkowska-Sul*

październik 2020 r.

## Spis treści

1. Przedmiot i zakres opracowania .....	3
2. Materiały źródłowe .....	4
1) Akty prawne i uchwały .....	4
2) Mapy .....	6
3. Informacja o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy .....	6
4. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami .....	7
1) Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu .....	7
2) Powiązania z innymi dokumentami .....	10
5. Istniejący stan środowiska .....	10
1) Położenie fizyczno-geograficzne .....	10
2) Rzeźba terenu .....	11
3) Budowa geologiczna .....	11
4) Obszary występowania złóż kopalin oraz obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji tych złóż .....	12
5) Warunki gruntowo-budowlane .....	12
6) Gleby i chronione użytki rolnicze i leśne .....	12
7) Warunki hydrologiczne .....	12
A) Wody powierzchniowe .....	12
B) Wody podziemne .....	12
C) Główne zbiorniki wód podziemnych .....	13
D) Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni .....	14
E) Obszary zagrożone powodzią lub podtopieniami .....	14
F) Obszary zmeliorowane .....	14
8) Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego .....	14
9) Ochrona uzdrowiskowa .....	15
10) Szata roślinna i świat zwierzęcy .....	15
11) Formy ochrony przyrody .....	15
12) Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej .....	17
6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu .....	17
7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	17
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 .....	18
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 .....	18
10. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko .....	19
1) Skutki realizacji projektu planu .....	19
2) Skutki realizacji planu dla poszczególnych elementów środowiska .....	20
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu .....	21
12. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie .....	21
13. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	22
14. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym .....	22
Załącznik .....	23



## 1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu 00-13 (Kierszek) w gminie Konstancin-Jeziorna, 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:

- 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 WOOS-I.411.436.2017.DC z dnia 20 grudnia 2017 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 sporządzanego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016r., poz. 2134, ze zm.) na zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Pismem ZNS.4700.112.z.2017 z dnia 07.12.2017r. 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 2020 r. poz. 1219 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 późn.zm.)
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2020r. poz. 1662)
- 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.)
- Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.)
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 2 sierpnia 2016 r. poz. 7242)
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 5 października 2016 r. poz. 8576)
- Uchwała nr 287/V/22/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 2009 r. Nr 97, poz. 2710 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 Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.)
- Uchwała nr 646/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna

## 2) Bibliografia

- Borzyszkowski J. i inni, Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna, Etap I – wstępne studium ekofizjograficzne, 2003
- Szelągiewicz A., Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek gmina Konstancin-Jeziorna, 2006
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski, Warszawa 2009

- Stupnicka E., Stempień-Sałek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016
- Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999
- Zaczekiewicz E. Prognoza oddziaływania na środowisko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, 2017
- Zaczekiewicz E. Opracowanie ekofizjograficzne gminy Konstancin-Jeziorna, 2009

### 3) 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 planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. 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.

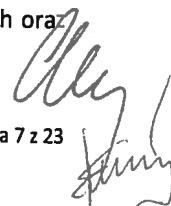
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w związku z uchwałą nr 646/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu 00-13 (Kierszek) w gminie Konstancin-Jeziorna.

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 5,23 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:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;



12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W projekcie planu ustalono przeznaczenia terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU), teren zabudowy usługowej (U), teren zieleni urządzonej (ZP) oraz tereny komunikacji droga publicznej klasy drogi lokalnej (KDL) oraz droga publiczna klasy drogi dojazdowej (KDD).

Dla wszystkich działek objętych projektem planu ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w zależności od terenu - nie więcej niż 5% lub 20% oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zależności od terenu - nie mniej niż 70% lub 80%.

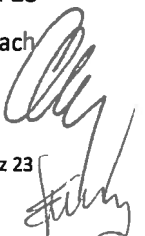
W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na całym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustalono kolorystykę obiektów budowlanych (dachów i elewacji).

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

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z opisanymi w planie wyłączeniami;
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu,
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (dalej: WOCHK) oraz w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego. W związku z powyższym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących WOCHK oraz otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego. Dla terenów położonych w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego.

Dla terenu objętego sporządzeniem projektu planu obowiązują nakazy, zakazy 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.





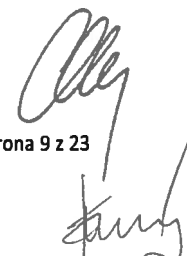
W celu ochrony obszaru głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 215A „Subniecka Warszawska część centralna” w projekcie planu nakazano:

- prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
- 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 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 ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z wyjątkiem odnoszącym się do możliwości dalszego zaopatrywania w wodę z istniejących w dniu wejścia w życie planu ujęć wody, bez prawa ich rozbudowy);
- b) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustalono:
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MNU, U i ZP 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;
- c) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustalono zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV oraz ze źródeł energii odnawialnej
- d) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustalono:
  - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej,
- e) zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz 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 „Obszary Buforowe Lasu Kabackiego i Ogródu Botanicznego, w której obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, zabudowy usługowej w zakresie obsługi rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury i zdrowia, z dużym udziałem zieleni wysokiej. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Postuluje się maksymalne zadrzewienie i zalesienie terenów.

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek, zatwierdzony uchwałą nr 287/V/22/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2008 r., zmieniony uchwałą nr 622/VI/47/2014 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 10 września 2014r.

Zgodnie z ustaleniami powyższego planu obszar objęty opracowaniem projektu planu położony jest częściowo na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych, na terenach zieleni komponowanej, częściowo na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz na terenach usług nieuciążliwych z zielenią towarzyszącą.

W obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych obowiązujący plan przewiduje dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, w tym komercyjne oraz usługi z zielenią towarzyszącą dla obsługi turystów.

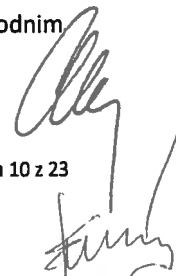
Plan zakłada minimalną powierzchnię nowych działek 2000m<sup>2</sup> oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną działek na poziomie minimum 70%.

## **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.

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 Równina Warszawska, będącym zdenudowanym płatem akumulacji lodowcowej, położonym 20-30 metrów ponad lustrem wody Wisły z zaznaczonym stopniem erozyjnym ku wschodowi.

Obszar objęty projektem planu położony jest w północno-zachodniej części gminy Konstancin-Jeziorna. Z obszarem objętym planem sąsiadują: od północy rezerwat przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, od zachodu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca sołectwa Kierszek, dalej zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa szeregowa osiedla Józefostaw (gmina Piaseczno), od wschodu i południa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w obrębie miasta Konstancin-Jeziorna.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia ulica Działkowa oraz ulica Bartosza Głowackiego.

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

## 2) Rzeźba terenu

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

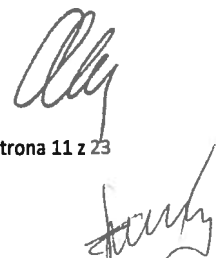
Obszar objęty planem położony jest na obszarze wysoczyzny morenowej nie zdenudowanej (rozległe, niewysokie wzniesienie utworzone z materiału skalnego osadzonego przez lodowiec lub przemieszczonego pod jego naciskiem). Powierzchnia terenu objętego planem jest prawie płaska, rzędne terenu osiągają tutaj wartość nieco poniżej 100 m.n.p.m do 110 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 brzeżnej<sup>1</sup>. Niecka brzeźna jest długą wąską depresją o osi NW-SE, wypełnioną osadami od permu po górną kredę i najstarszy kenozoik (paleocen). Perm (cechsztyń) 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 sedymentacji 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 5-10°, w skrzydle 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 sedymentacja 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 ily z pokładami węgla brunatnego oraz pstry ily 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 rezerwuuar wód artezyjskich.

<sup>1</sup> na podstawie: Stupnicka E., Stempień-Sałek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016



Utwory czwartorzędowe zostały ukształtowane przez złożone procesy sedymentacji w okresie zlodowaceń i interglacjałów. W obrębie doliny Wisły dominują osady zlodowacenia północnopolskiego (bałtyckiego) oraz najmłodsze wiekowo osady holoceni. 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 piaski oraz żwiry rzeczne w spągu wodnolodowcowe (zlodowacenie środkowopolskie). 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 piaski rzeczne w spągu wodnolodowcowe. Na obszarze objętym opracowaniem planu panują korzystne warunki posadowienia obiektów budowlanych. Dominują tu piaski i żwiry rzeczne oraz wodnolodowcowe.

#### **6) Gleby i chronione użytki rolnicze i leśne**

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 5,23 ha i stanowi w ewidencji gruntów częściowo inne tereny zabudowane – Bi, które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne oraz w części grunty orne klasy IV, które w przeważającej części zostały już przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe i usługowe.

#### **7) Warunki hydrologiczne**

##### **A) Wody powierzchniowe**

Obszar objęty planem położony jest w granicach zlewni rzeki Jeziorki, która stanowi lewy dopływ Wisły. W granicach analizowanego terenu nie występują wody powierzchniowe.

##### **B) Wody podziemne**

Na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna wyróżniono poziomy wodonośny wód zwykłych w osadach czwartorzędów, neogenu (pliocen, miocen), paleogenu (oligocen) oraz paleoceńsko-kredowych, w których występują zarówno wody słodkie jak i zmineralizowane. Znaczenie użytkowe mają poziomy czwartorzędowy, mioceński i oligoceński. 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 czwartorzędów. 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. Przepowierzchniowy 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 przekraczającą 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 mioceński reprezentowany jest przez piaski drobnoziarniste, niekiedy pylaste przewarstwione utworami pylastymi, mułkami, iltami 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, iltów 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 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 Kozienickiej 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 pliocenu. W obrębie Kotliny Warszawskiej poziom jest lokalnie dwudzielny, rozdzielony przewarstwieniami iltów 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,
  - 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. Obszar objęty planem położony jest również poza obszarami zagrożonymi podtopieniami.

#### **F) Obszary zmeliorowane**

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. Wosia<sup>2</sup> 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

<sup>2</sup> Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999

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 (Dz.U. z 2017r., poz. 1056 z późn zm.) 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**

Na obszarze objętym planem występuje zespół roślinny o charakterze leśnym, stanowiący naturalny ciąg ekologiczny umożliwiający migrację roślin i zwierząt, towarzyszący zabudowie o funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym rejonie.

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 opracowania położony jest w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, gdzie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego.

Dla terenów położonych w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego.

Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. obszar objęty projektem planu znajduje się w strefach: I.5., I.6., I.7. oraz I.8.

**W strefie I.5. (projektowany obszar zabudowy usługowej MNU2, KDL1, KDL2)** obowiązują następujące zakazy, zakazy i ograniczenia:

- dopuszcza się wprowadzenie sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług,
- dla nowo tworzonych działek należy zachować ich wielkość nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup> w przypadku budowy obiektów budowlanych innych niż inwestycje drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego,
- należy zachować co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej w przypadku budowy obiektów budowlanych innych niż inwestycje drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego,
- należy umożliwić przemieszczanie się drobnej faunie poprzez niestosowanie ogrodzeń pełnych i betonowych,
- należy zachować stosunki wodne na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat;

**W strefie I.6. (projektowany obszar zabudowy usługowej ZP, KDL2, KDD)** obowiązują następujące zakazy, zakazy i ograniczenia:

- należy zachować sposób przeznaczenia i użytkowania terenu w formie terenów zieleni,
- należy zachować istniejące tereny leśne,
- należy zachować naturalną rzeźbę terenu,
- nie należy wprowadzać zabudowy,
- dopuszcza się realizację inwestycji związanych z inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej, inwestycji drogowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego oraz urządzeń terenowych małej architektury,
- należy zachować stosunki wodne na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat;

**W strefie I.7. (projektowany obszar zabudowy usługowej U, KDL2, KDL3)** obowiązują następujące zakazy, zakazy i ograniczenia:

- dopuszcza się wprowadzenie sposobu przeznaczenia i użytkowania gruntów w formie terenu usług nieuciążliwych z zielenią towarzyszącą oraz terenów usług komunikacji,
- dla nowo tworzonych działek należy zachować ich wielkość nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup> w przypadku budowy obiektów budowlanych innych niż inwestycje drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego,
- należy zachować co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej w przypadku budowy obiektów budowlanych innych niż inwestycje drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego,



- należy umożliwić przemieszczanie się drobnej faunie poprzez niestosowanie ogrodzeń pełnych i betonowych,
- należy zachować stosunki wodne na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat;

**W strefie I.8. (projektowany obszar zabudowy usługowej MNU1, KDD, KDL2, KDL3) obowiązują następujące zakazy, zakazy i ograniczenia:**

- dopuszcza się wprowadzenie sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług,
- dla nowo tworzonych działek należy zachować ich wielkość nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup> w przypadku budowy obiektów budowlanych innych niż inwestycje drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego,
- należy zachować co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej w przypadku budowy obiektów budowlanych innych niż inwestycje drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego,
- w pasie szerokości co najmniej 25m od granicy rezerwatu nie należy wprowadzać nowych obiektów budowlanych,
- należy umożliwić przemieszczanie się drobnej faunie poprzez niestosowanie ogrodzeń pełnych i betonowych,
- należy zachować stosunki wodne na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat;

Obszar objęty planem w całości położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK). W powyższym obszarze obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie nr 3 Wojewody mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu). WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza innymi niż wymienione wyżej obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarem Natura 2000.

#### **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 planu nie wystąpią istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego. Na omawianym terenie będą realizowane ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek, zatwierdzonego uchwałą nr 287/V/22/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2008 r., zmieniony uchwałą nr 622/VI/47/2014 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 10 września 2014 r.

### **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 samochodowych oraz linii elektroenergetycznej o napięciu znamionowym 110 kV (stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

Należy podkreślić, że w obszarze objętym projektem planu, w odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy usługowej z zakresu: usług publicznych, szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych - wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

#### **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**

Analizowany teren znajduje się:

- a) w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- b) w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego,
- c) poza obszarem Natura 2000,
- d) w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna,
- e) 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 rozwinęto 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.

### **1) 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 różnicowany sposób na poszczególne 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:**

- zapewnienie warunków do prawidłowego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- realizacja planowanego zagospodarowania terenu z wykorzystaniem istniejących i projektowanych 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,
- rozbudowa układu komunikacyjnego przyczyni się do rozwiązania dużych problemów komunikacyjnych występujących na tym terenie (obecne parametry ulicy Działkowej niedostosowane do ogromnego natężenia ruchu w godzinach rannych i popołudniowych),
- uporządkowanie ruchu pieszych i rowerzystów w związku z modernizacją ulic lokalnych w bliskim sąsiedztwie rezerwatu Las Kabacki (obecnie brak urządzonych chodników i ścieżek rowerowych przy jednoczesnym dużym natężeniu ruchu samochodowego);

#### **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.

## **2) Skutki realizacji planu dla poszczególnych elementów środowiska.**

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

Analizowany obszar jest w części przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o charakterze mieszkaniowym i usługowym, częściowo już zainwestowany (zabudowa usług zdrowia z zakresu rehabilitacji). Problemy dotyczące powierzchni ziemi, gleb i wód wiążą się z realizacją nowych inwestycji. W projekcie planu znalazły się zapisy korzystne dla ochrony ziemi i wód, w tym zapisy mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zapisy dotyczące odpowiedniego zagospodarowywania wód opadowych z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.

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.

Ze względu na potrzeby ochrony rezerwatu Las Kabacki w planie wprowadzono zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wyjątkiem odnoszącym się do możliwości dalszego zaopatrywania w wodę z istniejących w dniu wejścia w życie planu ujęć wody, bez prawa ich rozbudowy.

### **b) Zagrożenia dotyczące roślin i zwierząt**

Sukcesywny rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, a tym samym potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej. Każda nowa inwestycja będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu i w istniejącą roślinność. Należy mieć na uwadze, iż realizacja odpowiednich zapisów planów dot. m.in. zachowania istniejącego terenu zieleni o charakterze leśnym, zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej działek czy kształtowania ogrodzeń umożliwiających migrację małych zwierząt zminimalizuje ryzyko zagrożeń dla świata roślinnego i zwierzęcego dla przedmiotowego obszaru.

### **c) Zagrożenia dotyczące powietrza i hałasu**

Zagrożeniem dla jakości i stanu powietrza atmosferycznego w obrębie przedmiotowego obszaru są głównie zanieczyszczenia komunikacyjne, pochodzące głównie z ulicy Działkowej, przebiegającej w sąsiedztwie oraz na części analizowanego obszaru. Zanieczyszczenia te są głównie związane z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Wzmógłony ruch komunikacyjny jest również źródłem hałasu. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. Rozbudowa, a tym samym uporządkowanie układu komunikacyjnego przedmiotowego obszaru nie spowoduje podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza (obecne parametry ulicy Działkowej są niedostosowane do dużego natężenia ruchu komunikacyjnego).

d) **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.

W proponowanych w projekcie planu ustaleniach z zakresu kształtowania projektowanej zabudowy (m.in. w zakresie gabarytów zabudowy, kształtu dachów) uwzględnione zostały 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 analizowanym projekcie planu wprowadzono szereg przepisów mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji prognozowanego projektu.

Zapisy dotyczące ograniczeń negatywnych oddziaływań i ich zapobieganiu w przedłożonym projekcie planu to w szczególności:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej,
- ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji,
- ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz,
- ustalenie obowiązku odpowiedniego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- zakaz lokalizacji usług generujących uciążliwość dla środowiska oraz lokalizacji obiektów i urzędzeń, 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,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

**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 (5,23ha),
- c) uwarunkowania wynikające z faktu aktualnego obowiązywania dla objętego projektem planu obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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, powierzchni i wysokości zabudowy. Udział pow. biologicznie czynnej nie może ulec zmianie ze względu na przepisy odrębne.

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. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje transgranicznych oddziaływań na środowisko.

### **14. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym**

Przedstawiona prognoza obejmuje obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sołectwa Kierszek. 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.

## 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 2017 r. poz. 1405 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, 19.10.2020 r.

Ewa Klimkowska-Sul

