

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

Prognoza oddziaływania na środowisko
do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy:

Elżbieta Bartoszevska

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska
MA

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

kwiecień 2021, Konstancin-Jeziorna

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP

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

2. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

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

GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

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

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

5. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

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

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

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

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

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

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 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 2021 poz. 247 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

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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.411.270.2020.MW z dnia 26.11.2020 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS.4700.75.z.2020 z 05.11.2020 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 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 2021 poz. 247 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r, poz. 1219 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1662);
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. 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.);
7. Uchwała nr 277/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 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 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

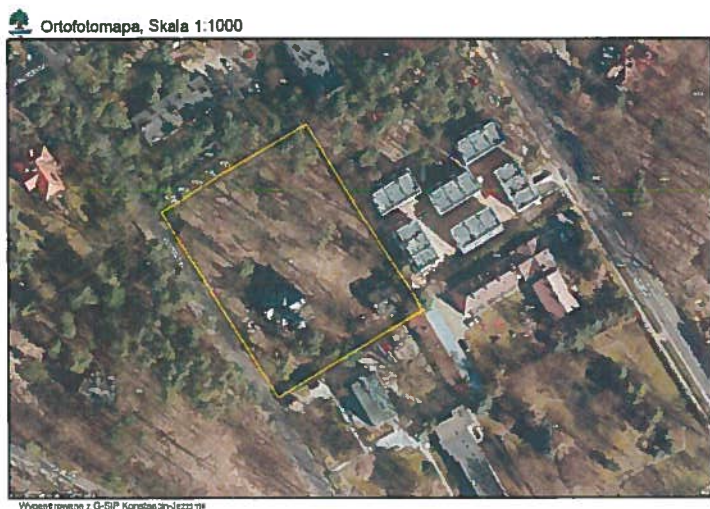
2.1.Ogólna charakterystyka terenu opracowania

Teren, dla którego opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie leży w centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna, we wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony zachodniej teren działki przylega do ulicy Jana Sobieskiego, natomiast od strony południowej działka sąsiaduje z budynkiem należącym do Polskiej Akademii Nauk. Od strony północnej i wschodniej ww. działka sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Analizowany teren to obszar o powierzchni 0,5811 ha. Działkę o nr ew. 69 z obrębu 03-12 o pow. 0,5811 ha stanowią tereny mieszkaniowe – B o pow. 0,2888ha oraz grunty leśne – LsV o pow. 0,2923 ha. Na działce znajdują się dwa budynki: willa Zameczek oraz Stara wozownia. Północną część działki stanowią grunty leśne niezabudowane. Działka znajduje się w granicach zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto willa „Zameczek” wraz z ogrodem w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Sobieskiego 19 jest wpisana do rejestru zabytków pod nr 857 w dniu 10.09.2008 r. a budynek (Stara wozownia) znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Aktualnie trwa generalny remont willi Zameczek.

Nieruchomość jest w całości ogrodzona.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.



Rys 1: Zdjęcie lotnicze.

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

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie. Zmiana tego planu obejmuje wyłącznie część tekstową planu polegającą na umożliwieniu rozbudowy istniejących budynków, na działce o nr ew. 69 z obrębu 03-12.

Właściciel, który wystąpił o zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego zamierza dokonać:

- w odniesieniu do willi Zameczek – rewitalizacji architektury wraz z bogatym wystrojem w uzgodnieniu z MWKZ oraz wzbogaceniu funkcji reprezentacyjnych poprzez budowę podziemnego basenu,
- w odniesieniu do Starej Wozowni- budowy bezpiecznego wejścia na piętro (istnieją tylko zewnętrzne drewniane schody, brak wewnętrznych),
- wybudować garaż jako dobudowa do Starej Wozowni.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane w obrębie gruntów mieszkaniowych - B.

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 i czy faktycznie dojdzie. Zatem prognozowanie zmian zachodzących w środowisku ograniczone jest do wskazania potencjalnych oddziaływań.

Zakres przestrzenny prognozy odnosi się do działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

przygotowano w oparciu o uchwałę nr 277/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

Zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie został określony w uchwale Nr 277/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie. Stosownie do § 1 ust. 2 w/cyt uchwały, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie będzie polegać na zmianie tekstu planu, w odniesieniu do działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12, w zakresie :

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu z wyłączeniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

Treść zmiany 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 zmiany planu jest wprowadzenie zapisów w tekście planu umożliwiających rozbudowę istniejących budynków.

Obowiązujący 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 Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz. 10685 przeznacza przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, oznaczonym symbolem B4MNR.

Przeznaczenie planu dla tego terenu jest następujące:

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - zieleń leśna;
- *charakter działań:*
 - adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy,
 - ochrona konserwatorska willi oznaczonych na rysunku planu,

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

- realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*
 - dla nowej zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - powierzchnia działki biologicznie czynna – minimum 70%;
- *architekturę:*
 - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej i leśnego charakteru działek;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m²,
 - wyłączenie z produkcji leśnej gruntu leśnego może wynosić maksymalnie 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400 m²,
 - nadzór konserwatorski remontów i przebudowy willi o charakterze zabytkowym, oznaczonych na rysunku planu jako przeznaczone do zachowania,
 - zakaz realizacji nowej zabudowy usługowej i gospodarczej z wyłączeniem garaży realizowanych jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej,
 - zachowanie leśnego charakteru działek.

Zatem zapisy planu dopuszczają przebudowę istniejących budynków. Natomiast uniemożliwiają ich rozbudowę i nadbudowę.

W przygotowanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie wprowadzono następujące ustalenia:

- 1) w § 9 ust. 3 pkt 2 przecinek zastępuje się średnikiem i dodaje się następujące ustalenie:
„- z wyłączeniem działki o nr ewid. 69 z obrębu 03-12 tj. stosownie do ustaleń zawartych w ust. 5.”;
- 2) w § 9 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w następującym brzmieniu:
„5. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie działań na działce nr ewid. 69 z obrębu 03-12 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”;
- 3) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” tiret pierwsze w brzmieniu: „- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna” zastępuje się następującym ustaleniem:
„- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca rezydencjonalna, zieleń urządzona”;
- 4) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret drugie w brzmieniu: „- dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleń leśna”;
- 5) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret trzecie w brzmieniu: „- charakter działań: - adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, - ochrona konserwatorska willi oznaczonych na rysunku planu, - realizacja nowej zabudowy”;

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

6) w § 13 ustalenia w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret czwartym skreśla się wyrazy:” – dla nowej zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe);”;

7) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret czwartym po wyrazach: „minimum 70 %:” dodaje się następujące ustalenia:

„- wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 13,5 m, z wyjątkiem zabudowy garażowej,
- nie więcej niż 7 m dla zabudowy garażowej;

- ustalenie dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej

- intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,45;”;

8) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret piąte w brzmieniu: „– architekturę – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej i leśnego charakteru działek;”;

9) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” wyrazy:

„- dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²”

zastępuje się następującym ustaleniem:

„- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²;”;

10) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” skreśla się wyrazy: „- nadzór konserwatorski remontów i przebudowy willi o charakterze zabytkowym, oznaczonych na rysunku planu jako przeznaczone do zachowania;”;

11) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” skreśla się wyrazy: „- zakaz realizacji nowej zabudowy usługowej i gospodarczej z wyłączeniem garaży realizowanych jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej;”;

12) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” wyrazy: „- zachowanie leśnego charakteru działek.”

zastępuje się następującym ustaleniem:

„- nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na powierzchni nie wyłączonej z produkcji leśnej.”.

Zakres przestrzenny projektu zmiany planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 277/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 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. 69 z obrębu 03-12 położona jest w strefie urbanizacji 1Ua (adaptowanej zabudowy).

Dla ww. strefy ustalono:

1Ua :

„Strefy urbanizacji Ua obejmują tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

1Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(z) i B1(w) ochrony uzdrowiska.

1. W strefie obowiązuje:
 - 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,
 - 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.),
 - 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru),
 - 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).
2. Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.).
3. W strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo – hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej powierzchni działki – 85%.
5. Obowiązuje pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne. Maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego.
6. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych, nie związanych z uzdrowiskiem.
7. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

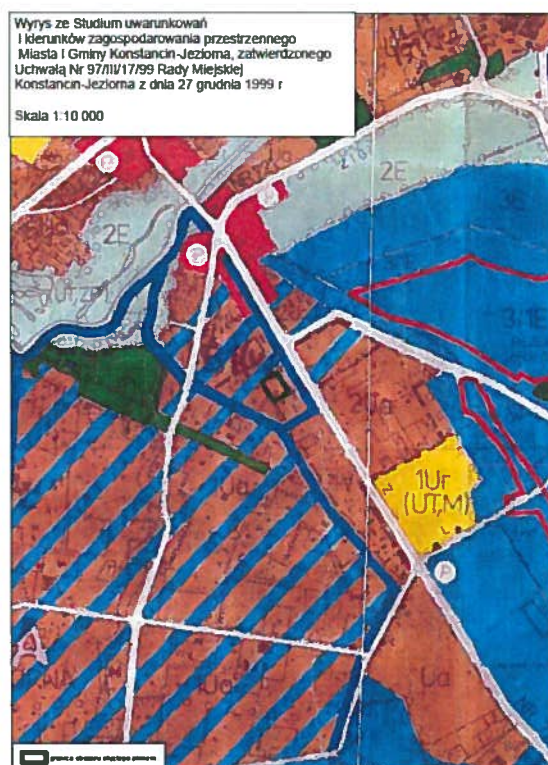
Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

1. Zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) w zasadzie realizowane na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (na terenach 1Ua, 2Ua i 3Ua), dopuszczalne również na terenie 5Ua (części zachodniej), w rejonie „centrum”, w rejonie wsi Bielawa i innych terenach, w tym oznaczonych symbolem UT (stanice i motele). Realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

Nieprzekraczalna wysokość:

- a) na terenach dzielnicy uzdrowskiej - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) na terenach pozostałych – 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - c) w sąsiedztwie obszarów chronionych - 1+2 kondygnacje.
2. Jednorodzinne. Na obszarze dzielnicy uzdrowskiej – na terenach 1Ua, 2Ua, 3Ua z zachowaniem warunków ochrony uzdrowskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony środowiska przyrodniczego (leśnego) i ochrony sanitarnej (pełne uzbrojenie, ochrona przed hałasem). Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:
- a) nieprzekraczalną wysokość - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) wielkość działki minimum 3000 m²,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 85% powierzchni działki,
 - d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Rys 2: Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin-Jeziorna.

Ze względu na ograniczony zakres planu w projekcie zmiany planu nie wprowadzono zmian w zakresie przepisów Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz.U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) oraz z obowiązującym Statutem Uzdrowska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowskiej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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 uzdrowskiej 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 uzdrowska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

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

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

Projekt zmiany planu ze względu na ograniczony zakres sporządzenia nie wprowadza zapisów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalnego zagospodarowania przestrzeni



Rys 3: Generalny remont willi Zameczek

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

Wprowadzono zapisy umożliwiające rozbudowę istniejących obiektów. Jednakże zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie działań w obszarze nieruchomości o nr ew. 69 z obrębu 03-12 będzie odbywało się na zasadach określonych

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

13) 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).

3.2. Rzeźba terenu i geomorfologia.

Teren opracowania jest płaski, pozbawiony drobnych form morfologicznych, położony jest na rzędnej około 93 m n.p.m. Obszar opracowania charakteryzuje się prostą budową geologiczną strefy przypowierzchniowej.

Są to grunty nośne, nadające się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych, ich miąższość waha się od 6 do 10 m.

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.

Poziom oligoceński występuje na głębokości ponad 200 m p.p.t. warstwę wodonośną budują piaski drobnoziarniste i pylaste o miąższości ok. 30 m i bardzo dobrych parametrach hydrogeologicznych.

3.4. Surowce naturalne.

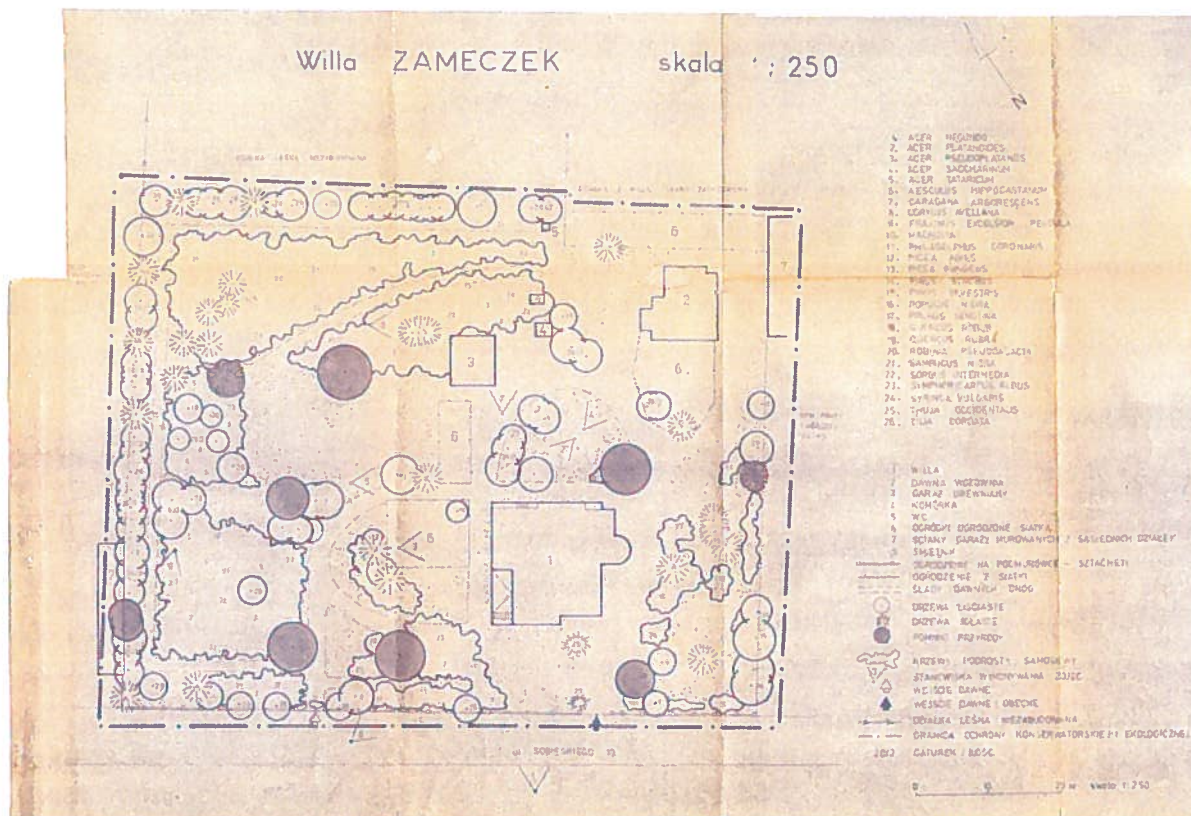
Cały omawiany obszar znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego, udokumentowanego złoża wód leczniczych.

3.5. Flora i fauna.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

Przedmiotowa działka stanowi teren o charakterze leśno-parkowym. Na szatę roślinną składają: drzewostan sosnowy o pochodzeniu naturalnym oraz drzewostan pochodzący z nasadzeń w ramach urządzonego ogrodu. Typowy dla uzdrowiska skład drzewostanu z dużą przewagą sosny uległ celowemu przekształceniu dając w efekcie skład gatunkowy z przewagą gatunków liściastych. Występuje tu robinia, lipa, klon, i dąb.

Sam ogród powstał w 1910 r. Roślinność zgrupowana była w swobodnym, naturalistycznym układzie. Ogród ten nosił cechy ogrodu secesyjnego.



Rys 4. Mapa przedstawiająca założenie ogrodowe przy willi Zameczek na działce o nr ew. 69 z obrębem 03-12.

Na analizowanym obszarze występują drobne gryzonie i ptaki charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych. Należy przypuszczać, że na obszarze opracowania będzie występowała fauna typowa dla obszarów o charakterze parkowym i leśnym.

Nie stwierdzono występowania zwierząt większych, nie ma także gatunków zagrożonych. Ze względu na położenie przedmiotowej działki oraz występujące ogrodzenia nie można spodziewać się zwierząt większych.

Handwritten signature in blue ink.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.



Rys. 5. Las na działce o nr ew. 69 z obrębu 03-12

3.6. Gleby

Teren opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta, wprawdzie w części mamy do czynienia z gruntami leśnymi, ale z proponowanego sposobu zagospodarowania wynika, że inwestycja nie będzie realizowana w obrębie gruntów leśnych.

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

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

ekofizjograficzne podstawowe... 2006]. Do różnic tych przyczynia się głównie zwarta zabudowa i wysoki odsetek materiałów szybko-nagrzewalnych i długo-trzymających temperaturę np. asfalt.

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

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 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.

Przedmiotowa działka położna jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Przedmiotowy teren położony jest w odległości 70 m od granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. W przedmiotowym projekcie zmiany planu zostało utrzymane przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej. Intencją dokonania zmiany planu jest umożliwienie dokonania niewielkiej rozbudowy.

W przypadku ewentualnej zabudowy należy liczyć się niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą ewentualną zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę. Zagrożenia te będą występowały na etapie budowy, na etapie eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń, wyłączając sytuacje awaryjne.

6.2. Problemy dotyczące wód

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy ewentualnych nowych obiektów. W trakcie budowy, podczas realizacji wykopów może dojść do odsłonięcia przypowierzchniowej warstwy wodonośnej i jej zanieczyszczenia. Zagrożenie to zaniknie na etapie eksploatacji.

Obszar objęty projektem zmiany planu posiada dostęp do sieci kanalizacji bytowej, co skutecznie



Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

chroni przed zanieczyszczeniami. Ponieważ nowe inwestycje powodują ograniczenie powierzchni infiltracyjnie czynnych może nastąpić wzrost ilości ścieków deszczowych. Zagrożenie to należy rozwiązać przed ukończeniem inwestycji konstruując odpowiedni program gospodarki ściekami deszczowymi.

6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Nie przewiduje się zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt. Nie przewiduje się znaczącego ograniczenia powierzchni terenów zielonych. W chwili obecnej część nieruchomości jest zabudowana. Na tej części działki znajdują się dwa budynki: willa Zameczek oraz Stara wozownia. Druga połowa działki to grunty leśne, stanowiące ogród przy willi Zameczek. Ogród powstał w 1910 r. Projektowana rozbudowa planowana jest w obrębie gruntów zabudowanych - B.

Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin. Ponadto istotnym jest tu zagadnienie budowy odpowiednich ogrodzeń, które powinny umożliwiać migrację małej fauny. Istniejące ogrodzenia umożliwiają migrację zwierząt.

6.4. Problemy dotyczące powietrza i hałasu

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

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,
- 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 sporządzanie 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

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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. Jednakże w analizowanej przypadku będą to zmiany znikome.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez utrzymanie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki na poziomie 70%.

8.2. Oddziaływanie na ludzi

Realizacja zapisów zmiany planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi. Realizowany aktualnie remont willi doprowadzi do ocalenia jednego z piękniejszych zabytkowych budynków Konstancina.

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 zmiany projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez doprowadzenie do uporządkowania zieleni w ogrodzie przy willi Zameczek.

8.4. Oddziaływanie na powietrze

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym każdego obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu. Ze względu na utrzymanie funkcji mieszkalnej nie będzie wzrostu ilości zanieczyszczeń.

8.5. Oddziaływanie na wodę

Utrzymuje się konieczność podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

8.6. Oddziaływanie na krajobraz

Główną intencją planu jest umożliwienie dokonania rozbudowy istniejących budynków zabytkowych. Jednakże planowana rozbudowa nie będzie związana z przekształceniem krajobrazu.

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 oraz są bardzo niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji.

8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Cały omawiany obszar znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego udokumentowanego złoża wód leczniczych. Ustalone w zmianie planu inwestycje nie będą oddziaływały na te zasoby.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

8.9. Oddziaływanie na zabytki

Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r.

W obszarze objętym zmianą planu dwa budynki: willa Zameczek oraz Stara wozownia. Działka znajduje się w granicach zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto willa „Zameczek” wraz z ogrodem w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Sobieskiego 19 jest wpisana do rejestru zabytków pod nr 857 w dniu 10.09.2008 r. a budynek (Stara wozownia) znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Proponowane w projekcie planu zapisy zapewniają pełną ochronę obszarów i obiektów cennych kulturowo.

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Utrzymanie obowiązującego przeznaczenia nie przyczyni się do wzrostu ceny działki.

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

Obszar objęty planem 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 zmiany planu to:

- 1) utrzymanie ustalonego w planie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 2) ustalenie wysokości budynków.

9.2 Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- utrzymanie zapisu o wyłączeniu z produkcji leśnej gruntu leśnego - maksymalnie 20 % powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400m².”

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

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

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez wprowadzenie zabudowy usługowej, w tym usług publicznych.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt zmiany planu 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 zmiany planu funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego. Należy tutaj podkreślić, że Projekt tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju nie tylko analizowanego terenu, ale i terenów sąsiednich.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła decyzję o sporządzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, w celu umożliwienia rozbudowy istniejących budynków zabytkowych.

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 bliskim sąsiedztwie istniejącej drogi Nr 724, na zapleczu istniejącego osiedla „Grapa” – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe ani ciągi ekologiczne.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

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

Podsumowując: przedłożony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie opiniuje się pozytywnie.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

Załącznik

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

Oświadczam, że spełniam wymogi, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) tj. jednolite studia magisterskie w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałam udział w przygotowaniu co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Konstancin-Jeziorna, 01.04.2021 r.

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul

