

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 13.06.2022 r. do 04.07.2022 r.

**Prognoza oddziaływania na środowisko**

**opracowana na potrzeby**

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
działki o nr ewid. 15/15 z obrębu ewid. 0010 Kawęczynek-Borowina**

Autorzy:

Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

mgr Elżbieta Bartoszevska

mgr inż. Agata Jędra

*Elżbieta Bartoszevska*

*Agata Jędra*

Konstancin-Jeziorna, maj 2022



## SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	4
1.1 Przedmiot opracowania.....	4
2. Materiały źródłowe.....	5
3. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy .....	7
4. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	8
4.1. Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu .....	8
4.2. Powiązania z innymi dokumentami .....	11
5. Istniejący stan środowiska.....	12
5.1. Położenie fizyczno-geograficzne.....	12
5.2. Rzeźba terenu i geomorfologia .....	12
5.3. Warunki hydrologiczne.....	12
5.4. Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego.....	13
5.5. Surowce naturalne.....	14
5.6. Flora i fauna .....	14
5.7. Gleby.....	14
5.8. Zabytki i dobra materialne .....	14
5.9. Ochrona uzdrowiskowa.....	14
6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu ..	15
7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, zraczącym oddziaływaniem.....	15
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.....	15
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.....	16
10. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz na integralność tego obszaru a także na środowisko.....	16
10.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną.....	16
10.2. Oddziaływanie na ludzi.....	17



---

10.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta .....	17
10.4. Oddziaływanie na powietrze .....	17
10.5. Oddziaływanie na jakość i zasoby wód.....	17
10.6. Oddziaływanie na krajobraz.....	17
10.7. Oddziaływanie na klimat.....	17
10.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne.....	17
10.9. Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne .....	17
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz na integralność tego obszaru.....	18
12. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.....	18
13. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu .....	18
15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	18
Załącznik .....	20



## 1. Wstęp

### 1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 15/15 z obrębu ewid. 0010 Kawęczynek-Borowina.

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 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 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 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 oraz 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 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 - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz



z uzasadnieniem ich wyboru oraz opisem metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo 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.

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-III.411.115.2021.JD z dnia 13 maja 2021 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 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.4700.22.z.2020 z dnia 23.03.2021 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach ustalił, że zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## 2. Materiały źródłowe

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 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 2022 r. poz. 1029);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 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 2021 r. poz. 1301);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z dnia 14.02.2007 r.);
- Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 7 w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976 z dnia 4 kwietnia 2005 r.);
- 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 dnia 24 maja 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.);
- Uchwała nr 332/VIII/24/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 15/15 z obrębu 0010 Kawęczynek-Borowina;
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 15/15 z obrębu ewid. 0010 Kawęczynek-Borowina;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych – etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2014 r., poz. 8096;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych;
- Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.;
- Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020;
- Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005;
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;



- Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Mapy glebowo- rolnicze;
- Podstawowy operat uzdrowiskowy dla miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. KANON Grzegorz Chojnacki, czerwiec 2008.

### 3. Metody zastosowane przy sporządzeniu 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. zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akty prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja 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 prognozie szczegółowo przeanalizowano ustalenia projektu planu miejscowego. W wyniku realizacji planu miejscowego oceniono skutki dla środowiska, wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów na określone rodzaje użytkowania oraz określenia zasad zagospodarowania tych obszarów.

W oparciu o dostępną wiedzę skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu projektowanych ustaleń planu miejscowego na środowisko oraz życie i zdrowie ludzi. W prognozie poddano badaniu podjęte w planie działania zapobiegające i kompensujące ewentualne negatywne oddziaływania oraz zaproponowano rozwiązania alternatywne. Przyjęto, że przedsięwzięcia na terenie objętym planem będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przyrody i środowiska.



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

### 4.1. 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 dla działki o nr ewid. 15/15 z obrębu ewid. 0010 Kawęczynek-Borowina przygotowano w oparciu o uchwałę Nr 332/VIII/24/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 15/15 z obrębu ewid. 0010 Kawęczynek-Borowina.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały. Granice opracowania projektu planu oznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do projektu planu.

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 terenu 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 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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 zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;





- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych (MN/U).

Ustalono minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 50% oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na całym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustalono kolorystykę obiektów budowlanych (zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji oraz stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding) oraz realizację pokryć dachowych w odcieniach grafitu, szarego, brązowego, zielonego, kolorze naturalnej cegły z wyłączeniem stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki pokryć dachowych, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego).

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

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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 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 nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie – obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wokół lotniska, tj. wysokość nie może być większa niż 247 m nad poziom morza.

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

- a) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:
  - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - przekrój przewodu sieci wodociągowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- b) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami opadowymi ustalono:
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż  $\varnothing 40$ ;
  - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenach MN/U 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 i zaopatrzenia w ciepło ustalono:
  - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
  - przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\varnothing 32$ ;



- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- e) 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 ochrony przyrody,
- f) 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.

#### 4.2. Powiązania z innymi dokumentami

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

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 o nr ewid. 15/15 z obrębu 0010 (Kawęczynek-Borowina) położona jest w strefie urbanizacji Ua.

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

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r., działka o nr ewid. 15/15 z obrębu 0010 stanowiąca obszar opracowania znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MUe1, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku oraz zabudowę usług sportu, turystyki i rekreacji.

Ponadto w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono:

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 75%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 25%,
- wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,15.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301) oraz z obowiązującego



Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

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

## 5. Istniejący stan środowiska

### 5.1. Położenie fizyczno-geograficzne

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 planem leży w obrębie wysoczyzny, w południowej części gminy Konstancin-Jeziorna. Z obszarem objętym planem sąsiaduje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca sołectwa Borowina. W analizowanym obszarze występują sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz gazowa.

### 5.2. Rzeźba terenu i geomorfologia

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.

Teren w granicach opracowania, położony powyżej ulicy Zalesnej ma delikatnie urozmaiconą powierzchnię, poprzecinany formami dolinnymi: starorzeczami, które powstały po przepływach wód lodowcowych. Teren objęty opracowaniem znajduje się na wysokości 100-101 m. n. p. m.. Na powierzchni przepływu wód wodno-lodowcowych wykształciły się piaski rzeczne.

### 5.3. Warunki hydrologiczne

#### a) Wody powierzchniowe

Analizowany teren leży w zlewni środkowej Wisły. W jego granicach 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 piętrem 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, występujące na głębokości 15-50 m. Miąższość tego poziomu waha się w przedziale od 10-20 m.

### c) 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.

### d) 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.

## 5.4. Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego

Zgodnie z regionalizacją klimatyczną A. Wosia<sup>1</sup> obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w Regionie Środkowomazowieckim, który obejmuje swoim zasięgiem środkową część Niziny Mazowieckiej, a w całości Kotlinę Warszawską. W porównaniu z innymi regionami, tutaj notuje się stosunkowo największą liczbę dni bardzo ciepłych i pochmurnych. Dni z taką pogodą średnio w roku

<sup>1</sup> Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999



jest prawie 63. Wśród nich szczególnie często pojawiają się dni z pogodą bardzo ciepłą i jednocześnie pochmurną bez opadu (średnio w roku ponad 41 dni). Do licznych na tym obszarze należą także dni bardzo ciepłe bez opadu, których jest około 59 w roku. Ponadto średnio w roku 1-2 dni cechuje typ pogody bardzo gorącej, ze średnią dobową temperaturą powietrza ponad 25°C i jednocześnie słonecznej bez opadu. Pogoda tego typu osiąga tu swoją maksymalną częstość występowania w Polsce. Nieco mniej w ciągu roku niż na innych terenach jest tutaj dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną, tylko około 38 dni, oraz umiarkowanie zimną i jednocześnie pochmurną, która średnio w roku cechuje około 12 dni.

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

### **5.5. Surowce naturalne**

Na terenie objętym opracowaniem nie występują złoża kopalin przewidziane do eksploatacji.

### **5.6. Flora i fauna**

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

Jednakże ze względu na ogrodzenie działki, migracja zwierząt dużych jest ograniczona.

### **5.7. Gleby**

Pod względem typologicznym na analizowanym terenie występują gleby bielcowe i pseudobielcowe, mało przydatne dla rolnictwa. Na analizowanej działce występują gleby szóstej klasy bonitacyjnej, nie podlegające ochronie.

### **5.8. Zabytki i dobra materialne**

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

### **5.9. 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.

## **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 Borowina i terenów przyległych – etap 1, zatwierdzonego Uchwałą Nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2014 r., poz. 8096.

## **7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, znaczącym oddziaływaniem**

Istniejący stan środowiska na obszarze objętym planem miejscowym nie zmieni się w wyniku opracowania dokumentu.

## **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**

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem Natura 2000.

Teren objęty projektem zmiany planu położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870). Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu 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. W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z opisanymi wyjątkami.



Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w odniesieniu do którego został ustanowiony Plan Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego przyjęty uchwałą Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r.

## **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 uzdrowiskowych 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.

## **10. 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 zmiany planu nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

### **10.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną**

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej będzie związane z każdą nową inwestycją która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.





## 10.2. Oddziaływanie na ludzi

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

## 10.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

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

## 10.4. Oddziaływanie na powietrze

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym każdego obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu, przewiduje się jednak, iż planowane zagospodarowanie nie będzie powodowało negatywnych oddziaływań i nie będzie stanowić poważnego źródła emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych wpływających na jakość powietrza.

## 10.5. Oddziaływanie na jakość i zasoby wód

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

## 10.6. Oddziaływanie na krajobraz

Wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy. Pozytywnie będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu.

## 10.7. Oddziaływanie na klimat

Ewentualna nowa zabudowa może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej, zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej, emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe i gazowe atmosfery.

## 10.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

## 10.9. Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez zmianę przeznaczenia terenu i zwiększenie parametrów zagospodarowania terenu przyczyni się z pewnością do wzrostu cen działek.



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

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

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 urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 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**

Analiza projektu planu wskazuje, że z punktu widzenia ochrony środowiska nie ma potrzeby stosowania rozwiązań alternatywnych do tych przedstawionych w projekcie planu.

## **13. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu**

Położenie Konstancina-Jeziorny w centralnej Polsce oraz charakter ustaleń w zakresie zagospodarowania przestrzennego eliminuje możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

## **15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła decyzję



o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 15/15 z obrębu ewid. 0010 Kawęczynek-Borowina w zakresie wprowadzenia przeznaczenia terenu – usług zdrowia i oświaty jako przeznaczenia podstawowego oraz zmniejszenia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i zwiększenia powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną negatywnie na stan środowiska w obszarze.



## 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 2022 r. poz. 1029) 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,  
Elżbieta Bartoszevska