

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko  
do projektu**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02  
w Konstancinie-Jeziorni**

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

Autorzy:

Ewa Klimkowska-Sul

Elżbieta Bartoszewska



Lipiec 2022, 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 KWIEŃNIA 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 DOBRA MATERIALNE

### **9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ**

### **NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ NA INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU**

- 9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE
- 9.2. ZAPOBIEGANIE NEGATYWNYM ODDZIAŁYWANIOM

## **10. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE**

### **11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU**

### **12. WNIOSKI**

### **13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

#### **1. Wstęp**

##### **1.1 Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 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 2022 r., poz. 503) 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Natomiast zgodnie z art. 51. ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza zawiera informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Prognoza określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko. Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zakres i stopień szczegółowości „prognozy” został uzgodniony przez:



- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie WOOS-III.411.488.2021.JDR z dnia 08.04.2022 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS.4700.118.z.2021 .z.16.12.2021 r.

## 1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 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 2022, poz. 503);
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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r, poz. 1973 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 2021 r., poz. 1301);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z dnia 14.02.2007 r);
7. Uchwała Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 r., poz. 5696 z późn. zm.);
8. Uchwała Nr 434/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 12216);
9. Uchwała Nr 440/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 w Konstancinie-Jeziornie.

## 1.3 Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

1. zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akty prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu);
2. analizę zagrożeń i uciążliwości występujących w rozpatrywanym obszarze;
3. ocenę realizacji ustaleń projektu planu miejscowego pod kątem szeroko rozumianej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego, a także przedstawienie przewidywanych skutków dla stanu i funkcjonowania środowiska (przekształceń) oraz warunków życia mieszkańców.

## 1.4. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 w Konstancinie-Jeziornie.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy

Konstancin-Jeziorna, Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.,

3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 w Konstancinie-Jeziornie, grudzień 2021 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko”, zatwierdzony Uchwałą Nr 179/IV/13/2004 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 173 z dnia 14 lipca 2004 r., poz. 4488,
5. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
6. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
7. Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020,
8. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
9. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
10. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
11. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
12. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
13. Mapy glebowo- rolnicze;
14. Operat uzdrowiskowy dla gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. EKOLOG, maj 2019.

## 2. Charakterystyka głównych celów mpzp

### 2.1. Ogólna charakterystyka terenu opracowania

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w południowo-zachodniej części gminy Konstancin-Jeziorna oraz w południowo-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony północnej działka 95 z obrębu 03-02 przylega do drogi powiatowej – ul. Długiej. Od strony wschodniej przylega do ul. Miriama Przesmyckiego. Od strony południowej przylega do działki zabudowanej zabudową mieszkaniową jednorodziną. Natomiast od zachodu przylega do działki niezabudowanej, aktualnie leśnej.

Działka o nr ew. 95 z obrębu 03-02 o pow. 0,1652 ha jest działką niezabudowaną, ogrodzoną. W części stanowi teren mieszkaniowy B o pow. 0,0037ha, w pozostałej części stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione Lz o pow. 0,1615 ha.

Stosownie do § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm.) użytki gruntowe wykazywane w ewidencji dzielą się na następujące grupy:

- 1) grunty rolne;
- 2) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione;
- 3) grunty zabudowane i zurbanizowane;
- 4) grunty pod wodami;
- 5) tereny różne.

Natomiast zgodnie z § 9 ust. 2 w/w Rozporządzenia, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2, dzielą się na:

- 1) lasy, oznaczone symbolem Ls;
- 2) grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem Lz;
- 3) grunty pod rowami, oznaczone symbolem W.

Zatem grunty zadrzewione i zakrzewione nie są ani gruntami rolnymi ani leśnymi w rozumieniu obowiązujących przepisów.



Rys. 1. Działka o nr ewid. 95 z obrębu 03-02

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

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

Podstawowym celem prognozy jest stwierdzenie czy i jakie zmiany w środowisku wystąpią w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu, oraz ocena, czy będą to zmiany znaczące.

Punktem odniesienia do wszystkich analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska.

W tym miejscu należy podnieść, że plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast nie określa przedziału czasowego, w jakim może dojść do realizacji ustaleń planu. Zatem prognozowanie zmian zachodzących w środowisku

ograniczone jest do wskazania potencjalnych oddziaływań.

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w mieście Konstancin-Jeziorna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 440/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie.

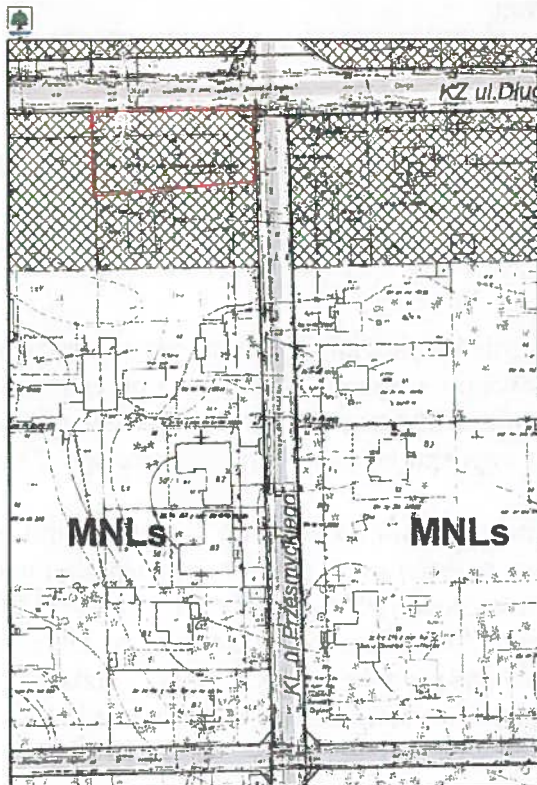
Zakres i układ treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz przy zachowaniu, że przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko”, zatwierdzonym Uchwałą Nr 179/IV/13/2004 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2004 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 173, poz. 4488 z dnia 14 lipca 2004 r., działka o nr ewid. 95 z obrębem 03-02 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych. Ponadto działka położona jest w strefie koncentracji usług,

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko” dopuszcza usługi nieuciążliwe, jednakże ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80 % uniemożliwia zaprojektowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla usług.

W związku z planowaną inwestycją Wnioskodawca wniósł o ustalenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na nie więcej niż 40% oraz ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na nie mniej niż 50%.





Rys. 2. Wyrus z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylce-Letnisko”, dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 w Konstancinie-Jeziornie wprowadzono następujące ustalenia:

- 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, 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 zaopatrzone 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zieleń urządzona,
- c) miejsca do parkowania.

Ponadto ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 m,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- e) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2,
- f) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich,
- h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
  - i) materiały i kolorystyka elewacji:  
–zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu należy podkreślić, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie utrzymuje częściowo dotychczasowe przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, a głównym celem sporządzanego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania umożliwiających realizację zabudowy usługowej.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 440/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie.

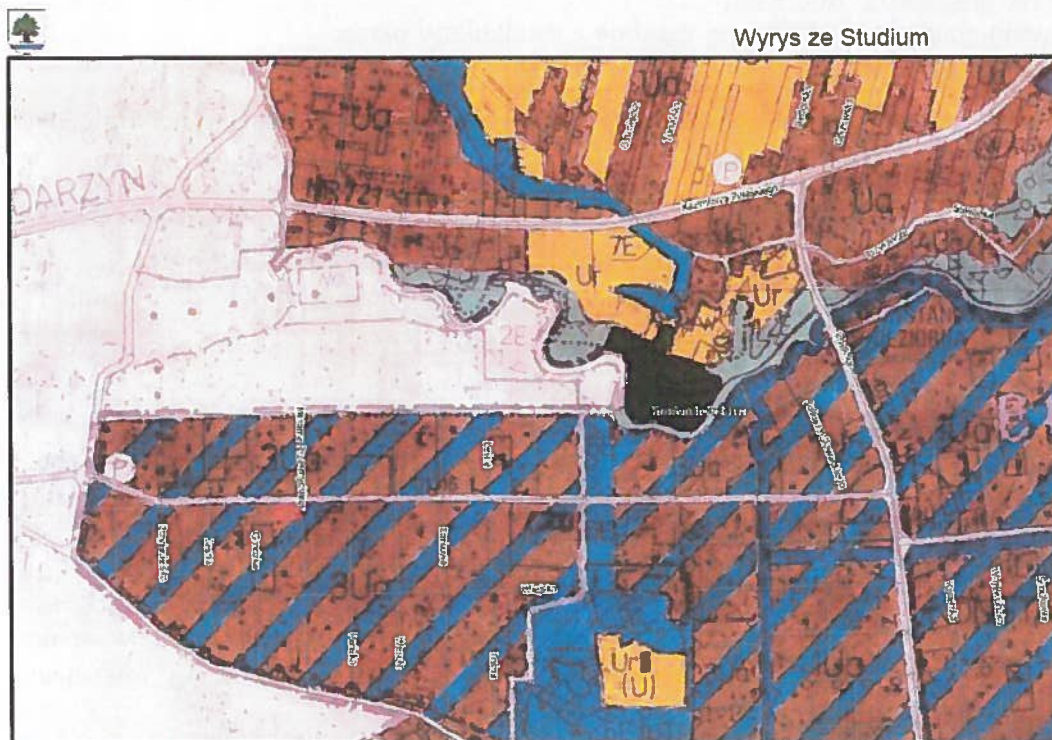
**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.**

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 27 grudnia 1999 r. działka nr ew. 95 z obrębem 03-02 położona jest w strefie urbanizacji 3Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny dzielnicy uzdrowskiej poza granicami A i B1 ochrony uzdrowiska (część zachodnia) w granicach ochrony konserwatorskiej historycznej parcelacji letnisk. istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

W strefie 3 Ua obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych i usług,
- 2) pełne uzbrojenie terenu, bezpieczne dla środowiska przyrodniczego.

Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usług podstawowych. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 3. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

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 Uzdrawiska 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 uzdrawiska 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 uzdrawiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

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

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

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

- 1) obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „C” obszarów ochronnych uzdrowiskowych „Uzdrowiska Konstancin” - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu

W odniesieniu do gleb:

zakaz gromadzenia i składowania na jej powierzchni niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;

W zakresie infrastruktury technicznej:

W zakresie zaopatrzenia w wodę: nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

Kwalifikację terenu U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jako „na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy;
- 3) ustala się możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **3. Istniejący stan środowiska**

#### **3.1. Położenie fizyczno – geograficzne.**

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego obszar tej części gminy Konstancin położony jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, w mezoregionie Równina Warszawska. Obszar objęty planem leży w obrębie wysoczyzny morenowej.

#### **3.2. Rzeźba terenu i geomorfologia.**

Teren opracowania jest płaski, częściowo przekształcony pozbawiony drobnych form



morfolologicznych. Związane jest to z położeniem w zasięgu Równiny Warszawskiej. Na południe od przedmiotowej działki występują ciągi wydm.

### **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.

### **3.4. Surowce naturalne.**

Brak jest surowców naturalnych na analizowanym terenie.

### **3.5. Flora i fauna.**

Na działce o nr ew. 95 z obrębem 03-02 występują grunty zadrzewione i zakrzewione. Są to pojedyncze drzewa sosny. W stanie istniejącym ich wartość przyrodniczą oceniana jest jako średnia. Jeżeli chodzi o świat zwierzęcy to możemy tutaj mówić o faunie towarzyszącej terenom zurbanizowanym.

### **3.6. Gleby**

Teren opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta, nie będzie, więc użytkowany rolniczo.

### **3.7. Warunki klimatyczne.**

Warunki klimatyczne gminy Konstancin-Jeziorna typowe dla terenów Polski Centralnej, gdzie ścierają się masy powietrza atlantyckiego i kontynentalnego.

Należy jednak podkreślić, że w znacznym stopniu są modyfikowane przez doliny rzeczne oraz obecność kompleksów leśnych.

Suma roczna opadu wynosi 515 mm. W styczniu notuje się ok. 25 dni z pokrywą śnieżną. Zalega ona średnio 64 dni w roku.

Średnia roczna temperatura maksymalna powietrza wynosi 7,8°C, a w najcieplejszym miesiącu lipcu 23,7°C. Najniższa temperatura minimalna w gminie Konstancin-Jeziorna występuje w styczniu ok. - 6,0°C. Rocznie jest tu ok. 18 dni bardzo mroźnych i ok. 35 dni mroźnych.

Średnie roczne zachmurzenie w gminie wynosi 67% pokrycia nieba. Teren Konstancina



- Jeziorna cechuje się również wysoką liczbą dni pochmurnych. Średnia roczna wynosi 162,8 dnia. Najwięcej dni pochmurnych obserwuje się w okresie zimowym, od listopada do lutego. W rejonie Konstancina przeważa w ciągu roku zachodnia cyrkulacja powietrza. Największą frekwencją cechuje się kierunek zachodni (W) - 16,8%. Znacznym udziałem cechuje się ponadto kierunek SW - (15,2%). Najmniejszy udział w ciągu roku ma kierunek: NE i N (5,4%).

Na klimat lokalny panujący w obrębie gminy znaczący wpływ ma także działalność człowieka. Na terenach intensywnego zagospodarowania pojawia się tzw. „klimat miejski”, który różni się znacząco od klimatu terenów otwartych czy wiejskich. Cechuje go wyższa temperatura powietrza (średnia roczna temperatura powietrza w mieście jest wyższa o około 0,5-1,0°C); występowanie wyższych amplitud temperatur odczuwalnych, mniejsza wilgotność powietrza, występowanie gorszych warunków przewietrzania (tereny zabudowane), przy jednocześnie zwiększonej prędkości wiatru na kierunkach stanowiących naturalne i sztuczne korytarze przewietrzające [Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe... 2006]. Do różnic tych przyczynia się głównie zwarta zabudowa i wysoki odsetek materiałów szybko-nagrzewalnych i długo-trzymających temperaturę np. asfalt.

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

Warunki klimatyczne lokalne mogą nieco odbiegać od klimatu panującego w regionie. Na analizowanym terenie w sposób decydujący o warunkach klimatu lokalnego decyduje bliskie sąsiedztwo rozległych kompleksów leśnych.

#### **4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.**

W przypadku braku realizacji planu nie wystąpią istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego, gdyż działka pozostanie jako teren niezabudowany. Natomiast należy podnieść, że obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza przedmiotową działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod usługi.

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

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

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

Teren objęty projektem planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) – w strefie urbanistycznej, w którym obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870). WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych

ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z opisanymi wyjątkami).

#### **6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb**

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Działka objęta projektem planu nie jest zabudowana. Przygotowany projekt planu umożliwia przekształcenie terenu związane z inwestycją nie więcej niż 50 %. W wyniku realizacji planu nastąpi niewątpliwie przeobrażenie rzeźby terenu. Można jednak przewidywać, że zmiany te będą stosunkowo niewielkie.

#### **6.2. Problemy dotyczące wód**

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy ewentualnych nowych obiektów. Ponadto obszar objęty projektem planu posiada dostęp do sieci kanalizacji bytowej, co skutecznie chroni przed zanieczyszczeniami.

#### **6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt**

Działka jest porośnięta trawą. Na działce znajdują się 2 sosny.

Jeżeli chodzi o świat zwierząt należy spodziewać się migracji, obecnie występujących dziko żyjących zwierząt, poza obszary przeznaczone w projekcie planu do zabudowy. Ma to związek przede wszystkim z planowanymi pracami budowlanymi na tych terenach, ze zmniejszeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także z faktem stosowania ogrodzeń wokół działek budowlanych. Ponadto należy spodziewać się napływu zwierząt domowych oraz zwierząt nieudomowionych, które przystosowały się do życia na terenach zainwestowanych. Ponadto istotnym jest tu zagadnienie budowy odpowiednich ogrodzeń, które powinny umożliwiać migrację małej fauny.

#### **6.4. Problemy dotyczące powietrza i hałasu**

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

W obszarze planu przewiduje się utrzymanie funkcji usługowej, dopuszczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Długiej. Można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy zagwarantować niezbędną ilość miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

#### **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 2030,
- 2) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- 3) Program ochrony środowiska w dla powiatu piaseczyńskiego,
- 4) Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020.

Na etapie sporządzania prognozy stwierdzono zgodność projektu planu z dokumentami wyższego szczebla.

## **8. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz na integralność tego obszaru a także na środowisko.**

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

### **8.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną**

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej jest związane z każdą nową inwestycją która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ prowadzi to do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie ustalony na minimum 50 %.

### **8.2. 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.

### **8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta**

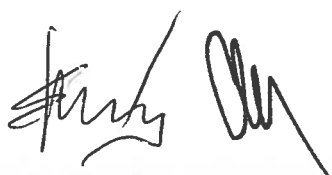
Rozwój urbanizacyjny powoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie określony na 50 %. Należy się liczyć, że teren obecnie porośnięty trawą zostanie przekształcony w teren zabudowy z towarzyszącą zielenią.

### **8.4. Oddziaływanie na powietrze**

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym każdego obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu.

W odniesieniu do jakości powietrza ustalono ograniczenia źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz oraz upowszechnianie ekologicznych (odnawialnych) źródeł ciepła.

### **8.5. Oddziaływanie na wodę**





W projekcie 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 terenie U powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi

#### **8.6. Oddziaływanie na krajobraz**

Wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 11 m dla zabudowy usługowej. Pozytywnie będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu.

#### **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.

#### **8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne**

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

#### **8.9. Oddziaływanie na zabytki**

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **8.10. Oddziaływanie na dobra materialne**

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia nie będzie miało wpływu na wzrost 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 zmianą planu położony jest poza obszarem Natura 2000, a jego ustalenia nie wpływają na cele, przedmiot ochrony i integralność tego obszaru.

#### **9.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie**

##### Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej;

- 3) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 4) ustalenie obowiązku wyposażania nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz wywożenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

## **9.2 Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom**

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

## **10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.**

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

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

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

## **12. Wnioski**

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez rozwój zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, wiodącą funkcją w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego.

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

**Reasumując, należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem



03-02 w Konstancinie-Jeziornie, w celu umożliwienia zabudowy usługowej wraz z obniżeniem wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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 sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka położona jest wzdłuż drogi powiatowej ul. Długiej.

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe ani ciągi ekologiczne.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

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

**Podsumowując: przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie opiniuje się pozytywnie.**



## 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 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, 11.07.2022 r.

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul