

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko  
do projektu**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1**

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy:

Ewa Klimkowska-Sul

Elżbieta Bartoszevska



październik 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 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 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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1.

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 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 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.411.356.2016.JD z dnia 15.12.2016 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS.4700.149.z.2016 .z.23.11.2016 r.

## 1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 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 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 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. 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. );
7. 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);
8. Uchwała Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec;
9. Uchwała Nr 313/VIII/22/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec.

## 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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1.

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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1,
4. Prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec w gminie Konstancin-Jeziorna, marzec 2017, „SOL-AR” arch. Jerzy Solarek,
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podkarpia, Skolimowa „C” – I etap, zatwierdzony Uchwałą Nr 436/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz.10686,
6. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
7. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
8. Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020,
9. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
10. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
11. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
12. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
13. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
14. Mapy glebowo- rolnicze;
15. Operat uzdrowiskowy dla gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. EKOLOG, maj 2019.

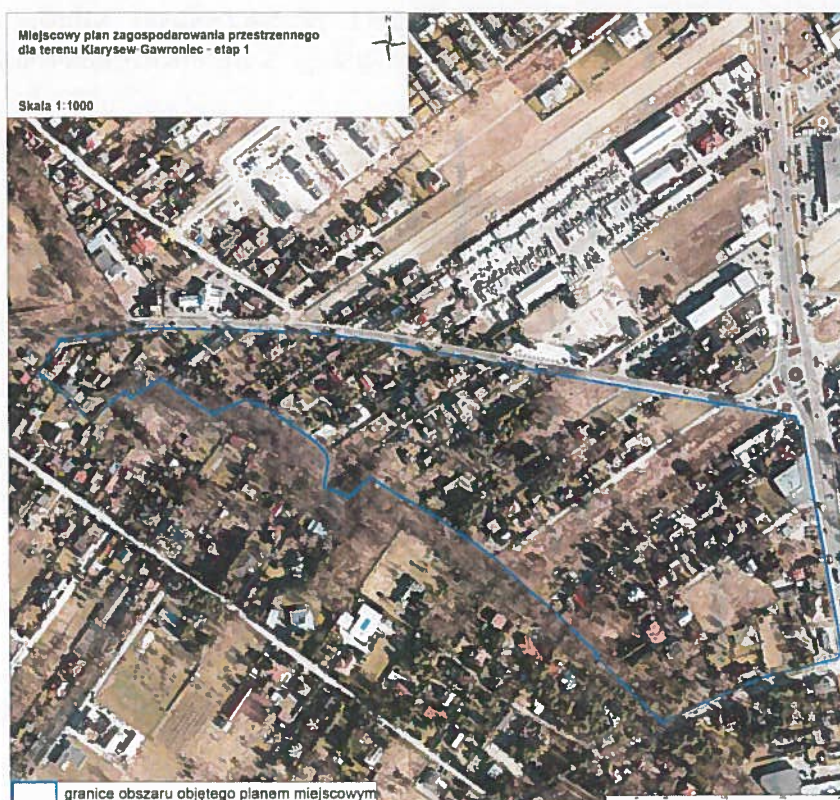
## 2. Charakterystyka głównych celów mpzp

### 2.1. Ogólna charakterystyka terenu opracowania

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w północno-zachodniej części gminy Konstancin-Jeziorna oraz w północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony północnej granicę planu stanowi ul. Borowa, od wschodu granicę stanowi ul. Warszawska. Natomiast południową granicę opracowania stanowi Skarpa Wiślana.

Jest to obszar w przeważającej części zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa usługowa występuje przy ul. Warszawskiej.

Na terenie występują również stare budynki mieszkalne, aktualnie zamieszkałe. Istniejący układ komunikacyjny stanowią drogi, których parametry są niewystarczające dla obsługi działek budowlanych.



Rys. 1. Ortofotomapa obejmująca obszar opracowania

## 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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap I.

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.

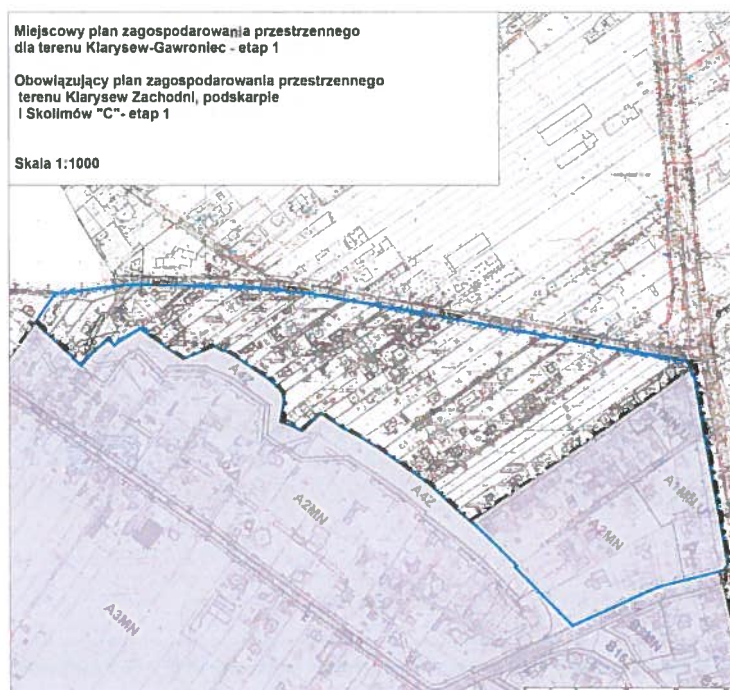
Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami określonymi w Uchwale Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec oraz w Uchwale Nr 313/VIII/22/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 przygotowano w oparciu o Uchwałę Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec oraz Uchwałę Nr 313/VIII/22/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec.

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 objętego planem.

Dla części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, Skolimowa „C” – I etap (Uchwała nr 436/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r.). Pozostała część analizowanego obszaru nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 2. Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, Skolimowa „C” – I etap

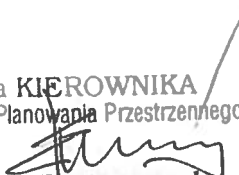
W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec - etap 1 wprowadzono następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu należy podkreślić, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec - etap 1 utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania





przestrzennego, a ponadto ustala przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania w odniesieniu do terenów nie objętych planem miejscowym.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec oraz uchwały Nr 313/VIII/22/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec.

**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., obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie urbanizacji (Ua) oraz strefie ochrony ekologicznej (10E). W granicach analizowanego terenu obowiązujące studium przewiduje również tereny dróg (ul. Warszawska, ul. Borowa).

Strefa urbanizacji (Ua) (adaptowanej zabudowy) obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa ochrony ekologicznej (10E) – obejmuje teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska w rejonie Klarysewa). Obowiązuje bezwzględny zakaz nowej zabudowy.

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.



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:

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren MNU należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3) teren ZP należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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) ustalono strefę ochrony pomnika przyrody, którego miejsce lokalizacji oznaczono na rysunku planu, w promieniu 15 metrów od pnia drzewa,

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
- obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów,
- zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

3) ustala się zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

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 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.

Analizowany teren, dla którego sporządzono projekt planu położony jest na terenie mezoregionu Dolina Środkowej Wisły.

Mezoregion Dolina Środkowej Wisły ciągnie się od przełomu Wisły przez Wyżyny Polskie powyżej Puław do zwężenia doliny w Warszawie. Szerokość doliny wynosi ok. 10-12 km. Rzeka płynie w pobliżu lewego zbocza doliny. Wisła rozlewa się szeroko, w korycie występują kępy i mielizny. Towarzyszy jej szeroki zalewowy taras łąkowy, chroniony wałami przeciwpowodziowymi, oraz piaszczysty taras wydmowy występujący po prawej stronie rzeki (fragmentarycznie również po lewej stronie rzeki).

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

Teren opracowania jest bogato urozmaicony hipsometrycznie. Najbardziej wyraźnym elementem morfologii tego terenu jest Skarpa Wiślana, która biegnie południową i wschodnią granicą opracowania. Charakteryzuje się ona stosunkowo dużymi spadkami i stromymi zboczami. Skarpa Wiślana oddziela nie zdenudowaną wysoczyznę lodowcową, położoną po jej zachodniej stronie od nadzalewowego tarasu falenickiego, leżącego po jej stronie wschodniej.

Teren Skarpy Wiślanej częściowo stanowi obszar narażony na osuwanie się mas ziemnych.

#### **3.3. Hydrologia.**

##### **a) Wody powierzchniowe:**

Charakteryzowany teren położony jest w zlewni rzeki Wisły. Ogólnie można stwierdzić, że wody powierzchniowe na analizowanym terenie nie występują.

##### **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.**

Na omawianym terenie surowce naturalne nie występują.

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

Analizowany teren jest niemal w całości zainwestowany. Ze względu na to występują tutaj przede wszystkim przekształcone antropogenicznie typy siedlisk. Spotkać tutaj można przede wszystkim tereny ogrodów

ozdobnych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Najcenniejsza zieleń występuje na zboczach skarpy oraz w najbliższym jej otoczeniu. Jest to zieleń wysoka.

Jeżeli chodzi o faunę to należy spodziewać się tutaj gatunków występujących w rezerwacie przyrody „Las Kabacki”, gatunków charakterystycznych dla borów mieszanych oraz grądów. Ponadto w granicach opracowania oprócz gatunków typowo dzikich można zaobserwować gatunki domowe takie jak koty i psy.

### 3.6. Gleby

Pod względem typologicznym na analizowanym terenie przeważają gleby brunatne wylugowane i kwaśne. Wzdłuż skarpy natomiast ukształtowały się gleby bielcowe bądź pseudobielcowe. Teren opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta, nie będzie, więc użytkowany rolniczo. Znaczna część gleb występujących w granicach opracowywanego obszaru została przekształcona antropogenicznie. Są to przede wszystkim przekształcenia związane z funkcjonowaniem terenów zabudowanych i zainwestowanych i dotyczą zarówno zmian fizycznych, chemicznych jak i biologicznych znajdujących się tutaj gleb.

### 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. Należy podkreślić, że teren obecnie jest znacznie zabudowany, a na terenie aktualnie niezainwestowanym wzdłuż ul. Biedronki została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

#### **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.

Północno-zachodnia część opracowania przylega do otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, dla terenu którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 2 sierpnia 2016 r. poz. 7242) oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 5 października 2016 r. poz. 8576).

W granicach opracowania znajduje się przy ul. Saneczkowej 4 - pomnik przyrody - *Tilia cordata* (lipa drobnolistna), objęty ochroną prawną na mocy Rozporządzenia Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu piaseczyńskiego (Dz. Urz. woj. Maz. z 2009 r Nr 124 poz. 3630 )

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

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Obszar objęty planem jest w znacznej części zainwestowany. Zatem wejście w życie tego planu nie spowoduje znacznych zmian przeobrażenia rzeźby terenu. Można przewidywać, że zmiany te będą stosunkowo niewielkie.

Ponadto należy wskazać, że wzdłuż południowej granicy opracowania rozciąga się teren Skarpy Wiślanej, który częściowo stanowi obszar narażony na osuwanie się mas ziemnych. W odniesieniu do tego terenu ustalono zakaz nowej zabudowy oraz zakaz przekształcania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych zniekształcających profil skarpy.

##### **6.2. Problemy dotyczące wód**

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy ewentualnych nowych obiektów.

Najbardziej istotnym zagrożeniem dotyczącym wód na analizowanym terenie jest brak lub niewystarczająca izolacja użytkowego poziomu wodonośnego. Dotyczy to przede wszystkim terenów położonych poniżej Skarpy Wiślanej. Sytuacja taka powoduje, że wszelkiego rodzaju zanieczyszczenia powierzchni ziemi infiltrują wprost do wód gruntowych.

Potencjalnym zagrożeniem dla jakości wód może być również myjnia samochodowa zlokalizowana w granicach opracowywanego obszaru, w rejonie ul. Warszawskiej.

Ze względu na znaczne zainwestowanie tego terenu nie należy spodziewać się budowa nowych obiektów będzie realizowana w niewielkim stopniu.

Ponadto obszar objęty projektem planu posiada dostęp do sieci kanalizacji bytowej, co skutecznie chroni przed zanieczyszczeniami.

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

Najistotniejszym zagrożeniem dotyczącym zarówno świata roślin i zwierząt jak i prawidłowego funkcjonowania całych ekosystemów jest rosnąca presja urbanizacyjna analizowanego obszaru. Rozwój terenów zainwestowanych może spowodować zubożenie i uproszczenie struktur występujących tu ekosystemów. Spowodowane to będzie naruszeniem ciągłości występujących na analizowanym terenie korytarzy ekologicznych oraz degradacją niektórych abiotycznych elementów środowiska przyrodniczego, które są istotnymi składnikami siedlisk zajmowanych przez różne gatunki roślin lub zwierząt.

Ponadto, w stosunku do drzew największym zagrożeniem jest ich wycinka. W związku z dalszym rozwojem urbanistycznym opracowywanego obszaru istnieje prawdopodobieństwo wycinki drzew, które potocznie mówiąc przeszkadzają inwestycjom.

Z faktem pojawienia się ludzi na nowych terenach wiąże się również proces wymiany istniejących zbiorowisk roślinnych na zbiorowiska charakterystyczne dla terenów towarzyszących zabudowie, przede wszystkim zabudowie mieszkaniowej. Prawdopodobne jest więc zanikanie zbiorowisk występujących na polach, ugorach i nieużytkach i zastępowanie ich roślinnością ozdobną.

Zagrożeniem dla świata zwierząt jest pojawienie się w ostatnich latach dziczyńskich zwierząt domowych, które mogą być poważnym zagrożeniem dla naturalnej populacji dzikich zwierząt.

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

Na analizowanym terenie na stan powietrza atmosferycznego wpływ mają przede wszystkim czynniki pochodzące z poza granic tego terenu. Dotyczy to emisji substancji szkodliwych pochodzących z pobliskiej wytwórni mas bitumicznych w Mirkowie oraz emisji spalin samochodowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 724, która biegnie wzdłuż wschodniej granicy analizowanego obszaru oraz emisji spalin samochodowych pochodzących z ulicy Borowej biegnącej wzdłuż północnej granicy planu. Pozostałe drogi na tym terenie mają charakter dróg dojazdowych na których nie odbywa się intensywny ruch samochodowy.

Fragment obszaru opracowania znajduje się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV.

### **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 został ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów.

### **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 został ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych działek. Ponadto wzdłuż terenu Skarpy Wiślanej przeznaczono teren pod zieleń urządzoną z zakazem zabudowy. Zatem należy przyjąć, że najbardziej cenny drzewostan zostanie zachowany.

### **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.

Fragment obszaru opracowania znajduje się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV, w granicach którego ustalono zakaz nasadzeń roślinności.

Cały pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110kV znalazł się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.



### **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 MN 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 i 10-11 m dla zabudowy mieszkaniowej. 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 w miejskiej sieci.

### **8.9. Oddziaływanie na zabytki**

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

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

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia na terenach gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie miało wpływu na wzrost ceny działki. W przypadku działek, dla których nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy się liczyć ze wzrostem cen działek.

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

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

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

#### Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 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:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów,
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

## 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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 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 uzdrowska 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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 w celu dokonania aktualizacji

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 północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Jest to teren w przeważającej części zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową usługową.

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe. Południową granicę opracowania stanowi ciąg ekologiczny – Skarpa Wiślana.

Na analizowanym terenie występuje pomniki przyrody - *Tilia cordata* (lipa drobnolistna).

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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 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, 04.07.2022 r.

Elżbieta Bartoszevska

Ewa Klimkowska-Sul

