

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SŁOMCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGŁYCH – ETAP 4



Zespół autorski:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
Elżbieta Bartoszevska	Kierujący zespołem	
Piotr Wojdyna	Członek zespołu	

**Wydział Planowania Przestrzennego  
Urząd Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna**

Konstancin Jeziorna, czerwiec 2016 (aktualizacja 2022)



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

1.	WSTĘP .....	4
1.1.	Podstawa opracowania.....	4
1.2.	Cel i zakres opracowania .....	4
1.3.	Wymagane uzgodnienia zakresu i szczegółowości.....	4
1.4.	Powiązania z innymi dokumentami .....	5
1.4.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin Jeziorna .....	5
1.4.2.	Akty prawne uwzględnione w opracowaniu.....	6
2.	KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU .....	6
2.1.	Główne cele projektowanego dokumentu .....	6
2.2.	Zawartość projektowanego dokumentu .....	7
2.3.	Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP.....	8
3.	CEL PROGNOZY. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	9
4.	ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	10
2.1.	Położenie analizowanego terenu.....	10
2.2.	Położenie fizyczno – geograficzne terenu .....	10
2.3.	Geomorfologia, rzeźba terenu i budowa geologiczna .....	11
2.4.	Warunki klimatyczne .....	11
2.5.	Wody powierzchniowe i podziemne .....	12
2.6.	Szata roślinna i świat zwierząt .....	12
2.7.	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego do zagospodarowania przestrzennego.....	12
5.	DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA ISTOTNA Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO PLANU MIEJSCOWEGO .....	13
6.	CELE ŚRODOWISKOWE I ZASTOSOWANIE ICH W PROJEKCIE PLANU .....	13
7.	POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU 14	
7.1.	Zmiany wprowadzone projektowanym dokumentem .....	14

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

7.2. Wyznaczenie głównych elementów planu z których wynikać mogą znaczące oddziaływania na środowisko.....	14
7.2.1. Higiena atmosfery.....	14
7.2.2. Klimat akustyczny .....	15
7.2.3. Wpływ na formy ochrony przyrody .....	15
7.2.4. Oddziaływanie na świat roślinny i krajobraz.....	16
7.2.5. Oddziaływanie na świat zwierzęcy .....	16
7.2.6. Oddziaływanie na środowisko wodne .....	16
7.2.7. Oddziaływanie na powietrze .....	16
7.2.8. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny .....	17
7.2.9. Oddziaływanie na krajobraz.....	17
7.2.10. Oddziaływanie na klimat.....	17
7.3. Potencjalne zmiany w przypadku nieuchwalenia dokumentu .....	17
8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIU, OGRANICZENIU NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU.....	17
9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....	17
10. WNIOSKI.....	18
11. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU.....	18
12. MATERIAŁY WEJŚCIOWE, ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	18
13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....	19

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

*Elżbieta Bartoszevska*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

## 1. WSTĘP

### 1.1. Podstawa opracowania

Podstawą formalną realizacji niniejszego opracowania jest:

- art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w ramach procedury prowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego, określonej w art. 46 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

### 1.2. Cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych. Projekt planu opracowano w związku z Uchwałą Nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych, zmienionej Uchwałami Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013, Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz Nr 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 r.

Prognoza zawiera charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego uwzględniając ich wzajemne powiązania. Znajomość ww. elementów oraz ich uwzględnienie w dokumentach planistycznych jest działaniem w kierunku utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. W opracowaniu przedstawiono stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, charakterystykę obiektów cennych przyrodniczo oraz zidentyfikowano zagrożenie środowiska.

### 1.3. Wymagane uzgodnienia zakresu i szczegółowości

Zakres i szczegółowość prognozy zostały uzgodnione przez:

- Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Warszawie,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z/s w Chylicach.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 13 listopada 2013 r. (WOOŚ-I.411.319.2013.DC) określił zakres prognozy zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stopień szczegółowości :

- należy przedstawić wpływ założeń i planowanych przedsięwzięć ujętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wszystkie formy ochrony przyrody z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.).

Państwowy Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach pismem z dnia 16 listopada z dnia 2013r. (ZNS/711/110/z/13) uzgodnił zakres informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 53 i art. 58 pkt. 3 ustawy ooś.

Stopień szczegółowości:

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszeluska



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

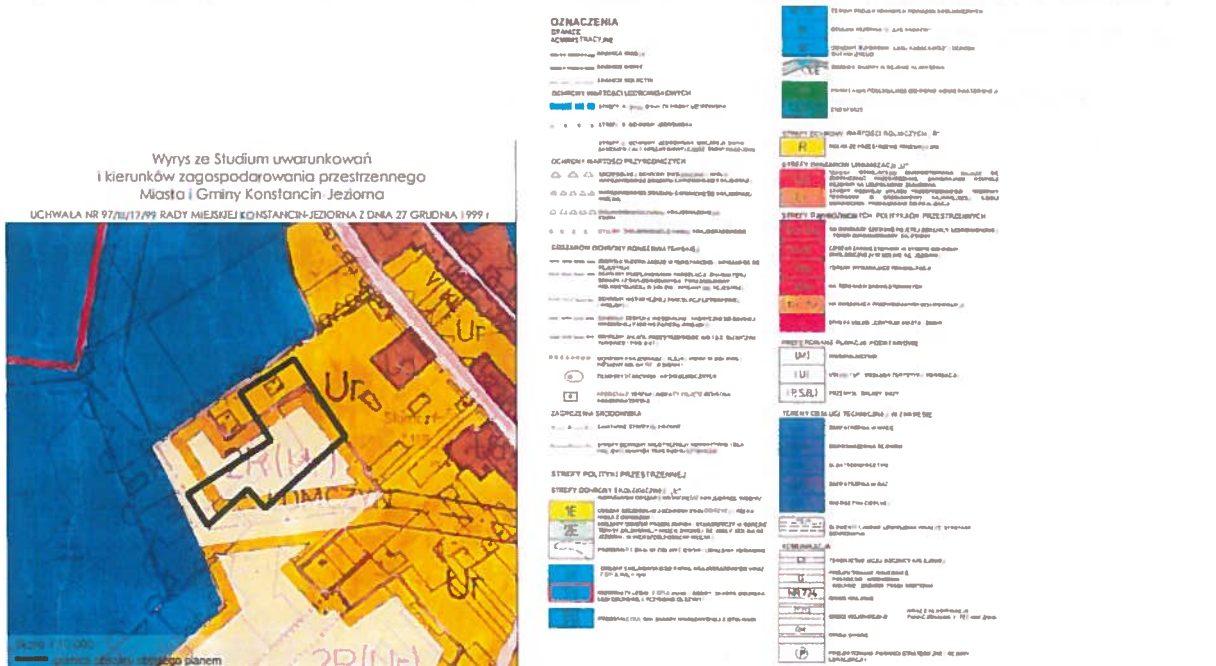
- zakres i stopień szczegółowości informacji powinien uwzględniać wymagania określone w art.51 ust 2 oraz 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

#### 1.4. Powiązania z innymi dokumentami

##### 1.4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin Jeziorna

Studium jest podstawowym dokumentem wyrażającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów sporządzających plan. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r. przyjmując rozwój gminy Konstancin-Jeziorna jako nadrzędny cel strategiczny rozwoju, ustalono cel kierunkowy polityki przestrzennej gminy realizowanej min. poprzez:

- Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego, zróżnicowanego dla stałych mieszkańców o normalnym standardzie, rezydencjonalnego i sezonowego;
- Dążenie do pełnej obsługi mieszkalnictwa w usługi z nim związane w zakresie oświaty, wychowania, kultury i opieki zdrowotnej;
- Realizację usług komercyjnych i usług publicznych o charakterze ponadlokalnym, przeznaczonych do pełnienia funkcji administracyjno-biurowej, oświaty, nauki, kultury, obsługi bankowej;
- Zachowanie i stymulacja dalszego rozwoju wiodącej funkcji uzdrowiskowej, z zachowaniem zasad rozwoju proekologicznego;
- Podniesienie standardu obsługi technicznej w zakresie komunikacji i uzbrojenia (prawidłowa obsługa komunikacyjna, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej).



Rysunek 1 Fragment „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin Jeziorna” – kierunki – struktura funkcjonalno-przestrzenna

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*Elżbieta Bartoszewska*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

W Studium tym określono między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Studium figuruje w dwóch strefach:

- w strefie obszarów urbanizacji (tereny rozwoju układu przestrzennego i tereny istniejącego zainwestowania dające się zdefiniować przestrzennie, zawierające również rezerwy na uzupełnienie zabudową);
- w strefie ochrony wartości rolniczych (rolnicze przestrzenie produkcyjne z potencjalną możliwością urbanizacji).

Obszary przeznaczone do zmiany funkcji to fragment terenów położonych między ul. Śnieżną, a przedłużeniem ul. Wagarowej. Jest to teren częściowo rolniczy, na którym zaprzestano w większości rolniczego użytkowania, i który ulega sukcesywnemu przekształceniu w kierunku terenu zabudowy jednorodzinnej. Studium dopuszcza możliwość przekształcenia tych rolniczych obszarów w tereny potencjalnej urbanizacji i nowego zainwestowania – w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej o charakterze ekstensywnym.

#### 1.4.2. Akty prawne uwzględnione w opracowaniu

Przy sporządzaniu prognozy uwzględnione zostały następujące akty prawne aktualne w dniu sporządzenia:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.).

## 2. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

### 2.1. Główne cele projektowanego dokumentu

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zasad lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, przyjmując zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę tych ustaleń. Pośrednią intencją planu jest zmiana przeznaczenia wybranych terenów rolnych na cele nierolnicze.

Plan ustala:

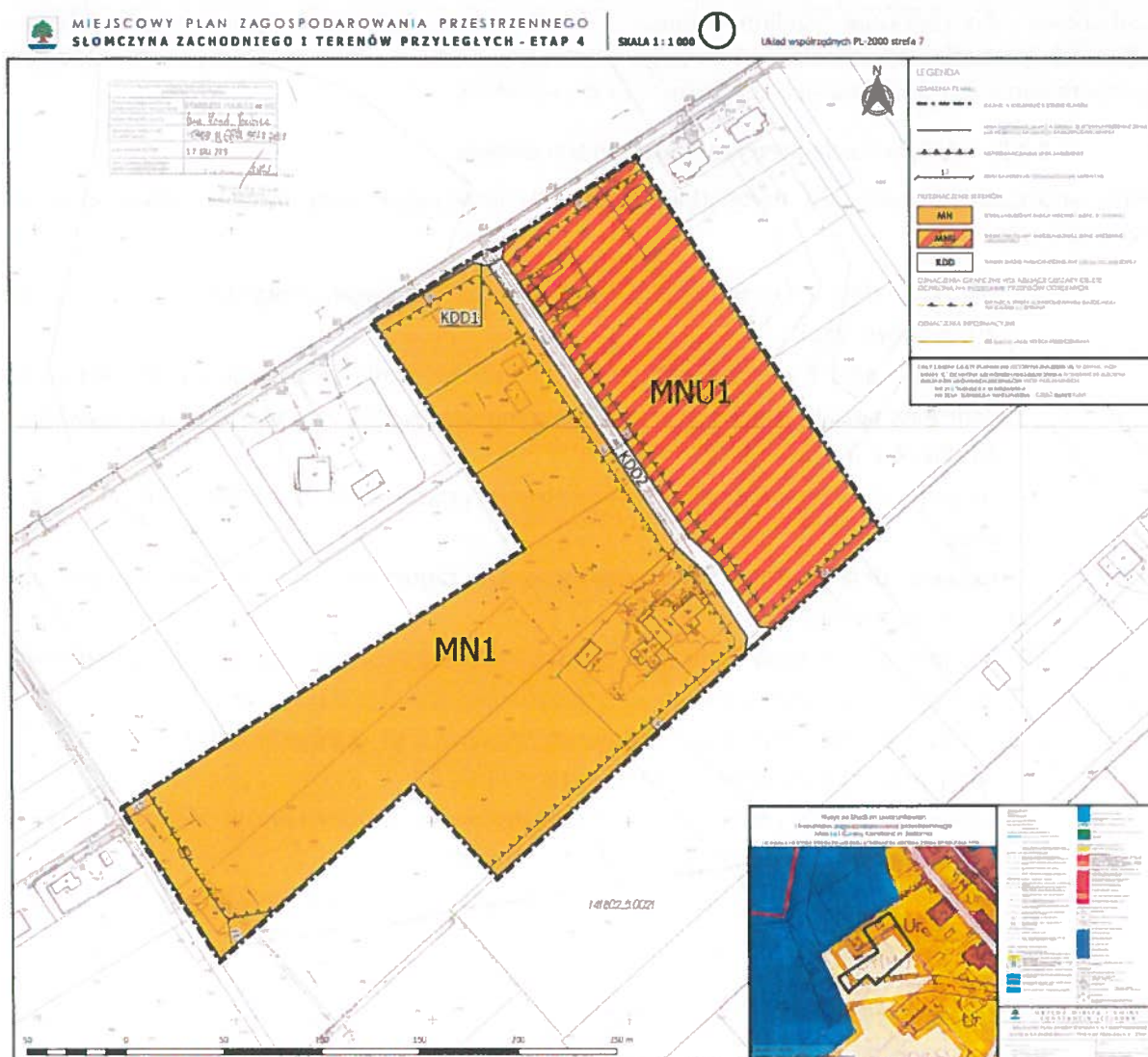
Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

- 1) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy wynikającego z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

## 2.2. Zawartość projektowanego dokumentu



Rysunek 2 Rysunek planu.

Realizacji głównych celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służyć mają następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN1;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem MNU1;
- 3) tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone symbolami KDD1, KDD2;

### **2.3. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP**

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

- 1) obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „C” ochrony uzdrowiska Konstancin Jeziorna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych na poziomach określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem tych wymienionych w planie;
- 4) obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie odpadów przed ich wywiezieniem.

**W odniesieniu do stosunków wodnych i ukształtowania terenu:**

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej w oparciu o kanalizację systemu rozdzielczego;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

- 2) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych na terenie całego obszaru objętego planem.

#### **W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:**

Nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, przy czym:

- tereny MN należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- tereny MNU należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

#### **W odniesieniu do krajobrazu:**

- 1) Ustalono przeznaczenie poszczególnych terenów objętych planem;
- 2) Ustalono zasady, parametry i wskaźniki zabudowy;
- 3) Dopuszczono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono:**

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną, a w szczególnych przypadkach również na pozostałym terenie;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
- 4) odprowadzanie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 40$ ,
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek własnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
- 7) możliwość modernizacji lub przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400mm wraz ze zmianą średnicy;
- 8) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 10) możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

### **3. CEL PROGNOZY. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.**

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych jest zbadanie oraz ocena stopnia i sposobu uwzględnienia aspektów środowiskowych przy projektowaniu zagospodarowania przestrzennego w obrębie planu.

Ocena miała również na celu zidentyfikowanie potencjalnych i rzeczywistych zmian, jakie mogą wystąpić w środowisku w związku z realizacją przewidzianych w planie funkcji. Rolą niniejszej oceny jest określenie zasadniczych newralgicznych źródeł oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz ich sposobów eliminacji, bądź ograniczenia niekorzystnych skutków, jakie mogłyby pojawić się w trakcie realizacji planowanych funkcji.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

Prognozę skutków oparto na analizie i ocenie przewidywanych oddziaływań – pośrednich i bezpośrednich, skumulowanych – przeprowadzonej w kilku zasadniczych płaszczyznach tj:

- ocena niesprzeczności ustaleń planu z celami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna;
- ocena zgodności priorytetów i celów z wymogami ochrony środowiska;
- identyfikacja i ocena skutków środowiskowych, które mogą być następstwem realizacji ustaleń oraz określenie potencjalnych konfliktów.

W celu przygotowania prognozy dokonano analizy dostępnych materiałów o stanie środowiska obszarów Słomczyna Zachodniego. Na jej podstawie oceniono stan środowiska naturalnego na obszarze projektowanego planu i posługując się analogią określono wpływ projektowanego sposobu zagospodarowania na środowisko. Zarówno analiza, jak i prognoza przedstawione zostały w sposób opisowy.

Analiza ustaleń projektu planu pozwoliła stwierdzić, że nie są one sprzeczne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz że w zakresie ochrony środowiska zarówno przyrodniczego jak i warunków życia ludzi są zgodne z polityką miasta i celami polityki ekologicznej Państwa.

#### **4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

##### **2.1. Położenie analizowanego terenu**

Słomczyn Zachodni znajduje się w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin-Jeziorna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w południowej części gminy, na zachód od drogi wojewódzkiej nr 724 relacji Warszawa – Góra Kalwaria, w odległości ok. 300 m. Droga ta stanowi główne połączenie komunikacyjne sołectwa z ośrodkami gminnymi: Konstancin-Jeziorna oraz Góra Kalwaria. Wokół ww. drogi skupia się zabudowa tworząca Słomczyn Zachodni i Słomczyn Wschodni. Jest to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa. Analizowany teren obejmuje powierzchnię ok. 6,2 ha.

##### **2.2. Położenie fizyczno-geograficzne terenu**

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski przedmiotowy obszar leży we wschodniej części Równiny Warszawskiej, w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, który z kolei jest częścią podprowincji Niziny Środkowopolskie. Równina Warszawska jest silnie zdenudowaną wysoczyzną polodowcową, która powstała w procesie recesji lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego. Jest to teren o dość wyrównanej powierzchni.

Pod względem hydrogeologicznym (Malinowski red., 1991) analizowany obszar należy do regionu Południowomazowieckiego, który wchodzi w skład makroregionu Wschodniego Niżu Polskiego.

Według regionalizacji klimatycznej Wosia A., (1994) rejon Konstancina – Jeziorny leży w centralnej części regionu środkowomazowieckiego o bardzo małej zmienności i mało wyraźnych granicach między sąsiadującymi regionami.

Obszar Słomczyna Zachodniego leży w otoczeniu głównych systemów ekologicznych Konstancina Jeziorny. Od północnego – zachodu graniczy z wielkopowierzchniowym ekosystemem leśnym o znaczeniu ponadlokalnym – Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym, a tereny bezpośrednio przylegające do parku stanowią jego otulinę. Jednocześnie tereny te wschodzą w skład Warszawskiego Systemu Obszarów Chronionego Krajobrazu. Wymienione obszary znajdują się jednak poza obszarem objętym planem.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

### 2.3. Geomorfologia, rzeźba terenu i budowa geologiczna

Znajdujące się na terenie Równiny Warszawskiej sołectwo Słomczyna Zachodniego według regionalizacji geologicznej położone jest na obszarze kredowej Niecki Mazowieckiej, którą tworzą utwory kredowe, a wypełniają osady trzeciorzędu i czwartorzędu.

Spągową (dolną) serię utworów trzeciorzędowych stanowią oligoceńskie, wodonośne, morskie piaski, piaski glaukonitowe i mułki, o miąższości ok. 60m. Strop oligocenu występuje na rzędnych 70-135 m p.p.m. Wyżej, na głębokości 38 – 50 znajduje się 30-40 metrowy kompleks lądowych piasków i mułków z węglem brunatnym miocenu. Pliocen reprezentowany jest przez serię iłów zwięzłych, pstrych, mułków ilastych i piaszczystych, lokalnie soczewek piasków.

Od powierzchni terenu zalegają utwory czwartorzędowe plejstocenu, o zmiennej miąższości. Nad nimi zalega ciągła, miąższa seria piaszczysto-żwirowa, datowana na schyłek interglacjału mazowieckiego i początek zlodowacenia Odry. Te wodonośne utwory (główna warstwa wodonośna czwartorzędu) występują na głębokości ok. 20-25m.

Obszar Słomczyna Zachodniego jest to erozyjnie obniżona wysoczyzna morenowa: częściowo zbudowana z fragmentów glin zwałowych, częściowo wyerodowana do poziomu iłów zastoiskowych. Teren wysoczyzny znajduje się powyżej doliny Wisły i stanowi stosunkowo płaski obszar, który przecinają jedynie niewielkie cieki oraz rowy melioracyjne.

Omawiany obszar charakteryzuje się zróżnicowaną budową geologiczną strefy przypowierzchniowej. W przeważającej części Słomczyna Zachodniego panują na ogół korzystne warunki posadowienia obiektów budowlanych (grunty lodowcowe, Stadiał Warty – gliny zwałowe oraz piaski i żwiry). W południowo zachodniej części Słomczyna Zachodniego występują jedynie średnio korzystne warunki gruntowe – duży udział pyłów i mułków może powodować pod wpływem wód gruntowych i opadowych uplastycznienie lub upłynnianie gruntów (grunty zastoiskowe, piaski drobnoziarniste, iły i mułki warwowe).

### 2.4. Warunki klimatyczne

O warunkach klimatycznych gminy Konstancin-Jeziorna decyduje jej położenie w strefie klimatu umiarkowanego zimnego, ze ścierającymi się masami powietrza kontynentalnego i oceanicznego. Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne Wosia A. (1994), teren leży w Środkowomazowieckim regionie klimatycznym (XVIII), charakteryzującym się bardzo małą zmiennością częstości występowania poszczególnych typów pogody. W porównaniu z regionami klimatycznymi sąsiednimi różnice są niewielkie.

Zgodnie z charakterystyką środkowomazowieckiego regionu klimatycznego liczba dni słonecznych lub z małym zachmurzeniem (<20%) wynosi ok. 40, dni pochmurnych z zachmurzeniem średnim (21-79%) jest najwięcej ok. 205, a dni z zachmurzeniem dużym (>80%) w granicach 120. Przeważającym kierunkiem wiatrów są wiatry z zachodu (ok. 25%), łącznie z wiatrami północno-zachodnimi i południowo-zachodnimi stanowią ponad 45%, wiatry cieplejsze od strony południowej stanowią 11,8%, południowo-zachodniej 10,5%, wiatry wschodnie to 12,8%, północno-wschodnie 5,9%, południowo-wschodnie 13,9%, a północne 7,2%. Wymiana powietrza uzależniona jest głównie od struktury zagospodarowania.

Walorem uzdrowiska Konstancina-Jeziorny jest specyficzny mikroklimat o uznanych właściwościach leczniczych, określane jako umiarkowany o dobrym usłonecznieniu, słabych wiatrach i stosunkowo małej ilości opadów. Duże znaczenie dla kształtowania korzystnych warunków termiczno-wilgotnościowych tego terenu ma występowanie – zarówno w samym mieście, jak i wokół niego – dużych kompleksów leśnych (w tym także borów sosnowych, wzbogacających skład powietrza w cenne dla zdrowia i samopoczucia olejki eteryczne).

Uwzględniając specyfikę położenia terenu opracowania należy zwrócić uwagę, iż obszary Słomczyna Zachodniego mają charakter rolniczy, o inaczej oddziałujących na klimat cechach fizycznych podłoża i jego pokrycia. Ze względu na formę terenu (zdenudowana wysoczyzna morenowa) cechą wiodącą jest dosyć słaba wymiana ciepła między powierzchnią czynną a atmosferą



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

wskutek turbulencji. Istnieją tu bardziej sprzyjające warunki do zalegania zimnego powietrza. Panują przeciętne warunki solarne i korzystne warunki termiczne.

Na omawianym terenie warunki topoklimatyczne są modyfikowane przez obecność dużych kompleksów leśnych – kształtują one warunki klimatyczne i regulują bilans wodny. Zwarte powierzchnie leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w sąsiedztwie powodują łagodzenie dobowych i rocznych ekstremów temperatury powietrza. Wilgotność powietrza jest na ogół wyższa oraz spada prędkość wiatrów. Wzmoczona konwekcja nad powierzchnią czynną lasu wpływa na wzrost opadów atmosferycznych. Wieloprzestrzenne zbiorniki leśne w sąsiedztwie stanowią cenne obszary zasilania i regeneracji powietrza.

Na obszarze gminy, w tym na obszarze Słomczyna Zachodniego głównym źródłem emisji zanieczyszczeń atmosferycznych jest komunikacja samochodowa. Ciągi komunikacyjne należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, co związane jest z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Do najbardziej uciążliwego w tym zakresie obiektu liniowego należy droga nr 724 relacji Warszawa – Góra Kalwaria (ul. Wilanowska), oddalona od granicy terenu objętego planem o ok. 300 m. Poza tym, przy przeważającym zachodnim i południowo zachodnim kierunku wiatrów, przedmiotowy obszar narażony jest na napływ zanieczyszczeń powietrza z rejonów o znacznie wyższej emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (rejon Piaseczna) oraz pewien wpływ ma także aglomeracja warszawska. Z kolei wśród źródeł wewnętrznych należy wymienić indywidualne paleniska domowe opalane węglem.

## 2.5. Wody powierzchniowe i podziemne

Teren Słomczyna Zachodniego położony jest w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska” oraz Nr 215A „Subniecka warszawska – część centralna”.

Wg. opracowania ekofizjograficznego gminy Konstancin Jeziorna (Zaczkiewicz, 2009) obszar Słomczyna Zachodniego obejmuje swym zasięgiem tereny bezwodne w strefie przypowierzchniowej, lokalnie w rejonach spiaszczeń glin lub w soczewkach osadów piaszczystych pojawia się możliwość okresowych, izolowanych i małowasobnych poziomów wodonośnych. Jest to ciągły poziom wodonośny, zwierciadło napięte na dużej głębokości w stropie glin lub iłów. Obszary Słomczyna Zachodniego to tereny zmeliorowane.

## 2.6. Szata roślinna i świat zwierząt

Występująca na analizowanym terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie forma roślinności drzewiastej to: dęby, brzozy i osiki. Sporadycznie występują świerki, jesiony, topole, lipy i olchy. Z punktu cennejszości przyrodniczej większość drzew to gatunki pospolite, mało wartościowe.

Jeśli chodzi o świat zwierząt na obszarze występują jedynie gryzonie w postaci myszy polnej i ptaki, dziki i sarny. Należy przypuszczać, że w rejonie obszaru opracowania będzie występowała fauna typowa dla obszarów o charakterze leśnym i rolniczym. Nie stwierdzono występowania innych zwierząt większych (nie można wykluczyć ich wędrowek), nie ma także gatunków zagrożonych.

## 2.7. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego do zagospodarowania przestrzennego

Teren opracowania położony jest w sąsiedztwie otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Podstawowe uwarunkowania środowiska wynikają z relacji: otoczenie (obszary o walorach ekologicznych) – zabudowa terenu planu. Obszar planu po części stanowi zaplecze ekologiczne dla sąsiednich terenów zainwestowania miejskiego i wiejskiego.

W zakresie uciążliwości uwarunkowania sprowadzają się do:

- wykluczenia realizacji obiektów uciążliwych na całym obszarze objętym planem;
- wykluczenia realizacji zabudowy w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

Ponadto teren objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, gdzie obowiązują ustalenia określone w Statucie Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna. Są to przede wszystkim zakazy:

- nieplanowanego wyrębu drzew;
- prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych;
- lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych;
- prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.

## 5. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA ISTOTNA Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO PLANU MIEJSCOWEGO

W obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty leśne, ani grunty zadrzewione i zakrzewione. Mimo to, w granicach objętych planem występują skupiska drzew, często pozostałości dawnych upraw sadowniczych. Część terenów objętych planem, niegdyś użytkowanych jako tereny rolnicze jest odłogowana. Na przedmiotowym terenie obserwuje się sukcesywną rozbudowę i modernizację zabudowy o charakterze siedliskowym w kierunku wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu zakłada zurbanizowanie terenów rolnych, wprowadza funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Zakłada on rejonizację przeznaczenia terenu pod różne formy zabudowy, od ekstensywnej jednorodzinnej po zabudowę usługowo-mieszkaniową zlokalizowaną bliżej ulicy Wilanowskiej, zgodną z naturalnymi predyspozycjami terenu.

Na przedmiotowym obszarze występują już tereny silnie przekształcone przez człowieka – tereny komunikacji oraz średnio przekształcone – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Na analizowanym terenie występuje tylko jeden obiekt hydrograficzny – niewielki staw. Jakość wód powierzchniowych w gminie Konstancin-Jeziorna jest niezadowalająca – utrzymujące się zanieczyszczenie wód powierzchniowych i pojawiające się zanieczyszczenie płytkich wód podziemnych, wywołane zarówno przez czynniki natury zewnętrznej (zjawisko tzw. importu zanieczyszczeń z terenów sąsiednich), jak i przyczyny wewnętrzne, mające swoje źródło w gminie. Główną przyczyną złej jakości wód jest zrzut niedostatecznie oczyszczonych ścieków komunalnych, przemysłowych i deszczowych ze źródeł punktowych. W przypadku braku realizacji ustaleń MPZP brak jest przepisów, za wyjątkiem ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które w sposób odpowiedni zabezpieczą prawidłowe funkcjonowanie sieci hydrograficznej na terenie opracowania.

## 6. CELE ŚRODOWISKOWE I ZASTOSOWANIE ICH W PROJEKCIE PLANU

Podstawowym dokumentem określającym cele i zadania ochrony środowiska na terenie gminy Konstancin Jeziorna jest „Program Ochrony Środowiska dla gminy Konstancin Jeziorna na lata 2013-2020r. Główne zadania programu to:

- Ochrona zasobów naturalnych:
  - Ochrona przyrody
  - Ochrona i zrównoważony rozwój lasów
  - Racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi
  - Ochrona powierzchni ziemi
  - Gospodarowanie zasobami geologicznymi
- Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego:

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

- Środowisko a zdrowie
- Ochrona wód
- Ochrona przed hałasem i oddziaływaniem hałasu
- Oddziaływanie pól elektromagnetycznych
- Gospodarka odpadami
- Edukacja ekologiczna
- Działania systemowe
  - Aspekty ekologiczne w strategiach sektorowych
  - Aktywizacja rynku do działań na rzecz ochrony środowiska
  - Udział społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony środowiska
  - Aspekt ekologiczny w planowaniu przestrzennym
  - Turystyka i rekreacja w gminie uzdrowiskowej.

Główne cele polityki zagospodarowania przestrzennego terenu planu w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów określono w 1999r. w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin Jeziorna. Są to:

- ochrona istniejących zasobów przyrodniczych gminy,
- poprawę funkcjonowania środowiska przyrodniczego poprzez kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo-czynnych,
- poprawa jakości wód powierzchniowych, ochrona zasobów wód podziemnych, rozwój infrastruktury z zakresu gospodarki wodno-ściekowej,
- poprawa gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska.

## **7. POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

### **7.1. Zmiany wprowadzone projektowanym dokumentem**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenów oraz sposób zabudowy. Przygotowywany plan wdraża w życie ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna oraz zachowuje istniejący sposób zagospodarowania terenów w tym akceptuje formy zabudowy oraz funkcje budynków.

Pokrótce do wprowadzonych zmian zaliczają się:

- wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- uzupełnienie sieci komunikacyjnej.

### **7.2. Wyznaczenie głównych elementów planu z których wynikać mogą znaczące oddziaływania na środowisko**

#### **7.2.1. Higiena atmosfery**

Plan nie wprowadza elementów mogących znacząco negatywnie wpływać na zanieczyszczenie powietrza. Ustalenia planu przewidują dla projektowanej zabudowy indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło ze źródeł najmniej szkodliwych dla środowiska. Charakter przyszłej zabudowy mieszkaniowej i usługowej został zdefiniowany w ustaleniach planu: będzie to stosunkowo niska zabudowa o małej intensywności. Tak więc można się spodziewać dosyć równomiernego rozmieszczenia źródeł ciepła. Obiekty usługowe o profilu nie produkcyjnym również będą zaopatrywane w ciepło ze źródeł indywidualnych.

Powyższe dane wskazują, że nie ma podstaw do prognozowania przekroczeń wartości normatywnych dla terenów. Potencjalnym źródłem zanieczyszczeń powietrza są drogi. W obszarze



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

planu to drogi o kategorii dróg dojazdowych, zbiorczych i głównych (docelowo zbiorczych po wybudowaniu obwodnicy). Można szacować na podstawie analogii z innymi drogami, iż zasięg ponadnormatywnego oddziaływania dla średnich rocznych stężeń  $NO_x$  (tlenków azotu) nie będzie wykraczał poza ich linie rozgraniczające. Ulica Wilanowska, która obecnie pełni funkcje drogi głównej, docelowo tj. po wybudowaniu obwodnicy Konstancina, będzie drogą zbiorczą.

Generalnie można stwierdzić, iż stopień zanieczyszczenia powietrza w terenie planu zależy od tła zanieczyszczeń źródeł dalekiego zasięgu.

### 7.2.2. Klimat akustyczny

Obecne obowiązujące poziomy hałasu w środowisku na terenie planu określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w obszarze planu wyrażone wskaźnikami  $L_{DWN}$  i  $L_N$ , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem:

Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A w dB	
	$L_{DWN}$ przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	$L_N$ przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży c) tereny domów opieki społecznej, d) tereny szpitali w miastach	50	40
a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego b) tereny zabudowy zagrodowej, c) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, d) tereny mieszkaniowo - usługowe	55	45

Projekt planu nie lokalizuje obiektów generujących ponadnormatywny hałas. Nie prognozuje się przekroczenia wymaganych standardów środowiska dla zakładanych planem funkcji.

Skala ruchu na nowej sieci ulicznej będzie niewielka. Będzie to ruch lokalny, dojazdowy, o maksymalnych natężeniach godzinowych rzędu kilkudziesięciu pojazdów. Z analizy prognozowanego natężenia ruchu wynika, że poziom równoważny hałasu na najbardziej obciążonych odcinkach nowych ulic nie przekroczy 50 dB w okresie dnia.

### 7.2.3. Wpływ na formy ochrony przyrody

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszewska



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

Plan w pełni adaptuje w ustaleniach wymagania związane z położeniem obszaru planu w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej.

Inne formy ochrony przyrody występujące na terenie miasta i gminy Konstancin znajdują się poza potencjalnym zasięgiem oddziaływań analizowanego planu. Realizacja ustaleń planu nie przewiduje jakiegokolwiek wpływu na obszary Natura 2000. Położone są one w znacznej odległości od analizowanego terenu (ok. 3,3 km), w innych jednostkach przyrodniczych nie powiązanych funkcjonalnie.

#### **7.2.4. Oddziaływanie na świat roślinny i krajobraz**

Roślinność terenów wchodzących w obszar planu to w przewadze roślinność wtórna. Są to tereny rolne, z sukcesjami wtórnymi roślinności zielnej i trawiastej oraz samosiejki, głównie topoli, jesionu, brzozy i dębu. Miejscami występują uprawy sadownicze. Generalnie, roślinność wysoka pokrywa niewielką część analizowanego terenu. Szacuje się, że co najmniej 80% terenu stanowią uprawy rolne i sadownicze w tym 30% - pozbawione trwałej szaty roślinnej grunty orne.

Podstawowe zmiany w szacie roślinnej dotyczą wyżej omówionych powierzchni rolnych i upraw sadowniczych. Ustalenia planu dla każdego wydzielenia planistycznego wyznaczają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono na 60%.

#### **7.2.5. Oddziaływanie na świat zwierzęcy**

W wyniku planowanego zainwestowania nastąpią zmiany gatunkowe w faunie. Obecnie są to gatunki związane przede wszystkim z biocenozą pól uprawnych. Sporadycznie można spotkać osobniki związane z okolicznymi lasami. Są to jednak incydentalne zjawiska, nie świadczące o pobycie tych gatunków w rejonie terenu planu. Skład gatunkowy fauny ulegnie zmianie. Pojawią się gatunki towarzyszące człowiekowi, a ich ilość i różnorodność zależą będzie w głównej mierze od intensywności pokrycia szatą roślinną.

Na terenie opracowania nie stwierdzono występowania fauny chronionej. Zubożeniu ulegnie fauna brzegowej strefy lasów. Gatunki charakterystyczne dla granicy leśno-rolnej prawdopodobnie zmienią miejsce bytowania.

#### **7.2.6. Oddziaływanie na środowisko wodne**

Plan zakłada docelowo pełne skanalizowanie obszaru objętego planem. Ścieki sanitarne będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej.

Wody opadowe i roztopowe w obszarze planu zagospodarowane będą z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej. Można prognozować, że przyjęte rozwiązania dotyczące gospodarki wodami opadowymi, przy dopływie wód z zewnątrz i stosunkowo dużym współczynnikiem powierzchni biologicznie czynnej pozwolą zachować istniejący bilans wodny.

#### **7.2.7. Oddziaływanie na powietrze**

Plan ustala ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz stosowania źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji, ze wskazaniem zaopatrzenia w ciepło ze źródeł energii odnawialnej jako preferowane. Powyższe ustalenia są zgodne z kierunkami działań w dziedzinie ograniczenia emisji powierzchniowej jest to zgodne z Programem ochrony powietrza dla województwa mazowieckiego. Podsumowując, skala oddziaływań realizacji planu na powietrze nie będzie znacząca. Nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń planu (zabudowy) spowodowała wzrost zanieczyszczeń.

Ponadto, na analizowanym terenie można spodziewać się innych zanieczyszczeń, niż pochodzących z procesów spalania wykorzystywanych do uzyskania energii cieplnej. Źródłami zanieczyszczenia powietrza będą też bowiem obiekty usługowe oraz ruch samochodowy. Także w przypadku tych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

źródeł nie ma podstaw do prognozowania, że zostaną przekroczone wartości dopuszczalne. Zagospodarowanie będzie bowiem relatywnie ekstensywne, a ruch samochodowy niewielki.

#### **7.2.8. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny**

Przekształcenia powierzchni terenu, gruntów i gleb wynikają z niezbędnego zakresu prac ziemnych. Roboty ziemne prowadzone będą na całym obszarze przewidzianym do zagospodarowania, a ziemia z rozlicznych wykopów fundamentowych będzie prawdopodobnie w całości zagospodarowana na miejscu. W wyniku przewidywanego zagospodarowania wyeliminowane zostaną dotychczas jeszcze użytkowane, grunty rolne. Ponadto, nie przewiduje się wpływu ustaleń planu na kopaliny.

#### **7.2.9. Oddziaływanie na krajobraz**

Zagospodarowanie terenu zgodnie z projektem planu przyczyni się do zmiany istniejącego krajobrazu. Część terenów użytkowanych jako rolne zostanie przekształconych w tereny zabudowane. W tym wymiarze będą to oddziaływania znaczące, długoterminowe i nieodwracalne.

W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego plan ustala ekstensywne zagospodarowanie, ograniczenia w zakresie formy, gabarytów budynków oraz geometrii dachów, a także kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.

#### **7.2.10. Oddziaływanie na klimat**

Przekształcenia związane z realizacją planu nie będą miały znaczącego wpływu na klimat. Wszelkie oddziaływania będą miały charakter lokalny. Przekształcenia terenów dziś otwartych w tereny intensywnego zainwestowania skutkować będzie lokalną modyfikacją warunków topoklimatycznych wewnątrz zabudowy, zwłaszcza w warstwie przyziemnej, w kierunku pojawienia się cech topoklimatu terenów zabudowanych takich jak: osłabienie prędkości wiatru z równoczesnym wzrostem jego turbulencji, zmniejszenie wilgotności powietrza, zwiększenie amplitud dobowych temperatury.

### **7.3. Potencjalne zmiany w przypadku nieuchwalenia dokumentu**

W przypadku nieuchwalenia planu nie będzie podstawy do zmiany zagospodarowania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dla części z gruntów pozwolenia na budowę mogłyby zostać wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Dla gruntów klas III decyzja o warunkach zabudowy nie może zostać wydana. Ponadto, prowadzenie inwestycji na podstawie wydawanych decyzji nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju danego terenu – nie ma istniejących podstaw formalnych do odpowiedniego przeprowadzenia infrastruktury technicznej i dróg o parametrach wynikających z rozporządzenia.

Przepisy planu również przewidują racjonalne zasady dla scalania i podziału nieruchomości. Brak ustaleń planu miejscowego w tym zakresie, może doprowadzić do nadmiernej parcelacji działek oraz wydzielenia dróg dojazdowych nie spełniających podstawowych parametrów.

## **8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIU, OGRANICZENIU NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU**

Nie wskazuje się na potrzeby dodatkowych, poza ustaleniami planu, rozwiązań, w tym alternatywnych, ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.

## **9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Janoszewska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji planu na środowisko.

## 10. WNIOSKI

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez wprowadzenie nowych kompleksów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z uzupełniającą zabudową usługową na terenach położonych bliżej ulicy Wilanowskiej.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie, jak i negatywnie. Przedmiotowy projekt z pewnością będzie korzystnie przedkładał się na kształtowanie 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 planu funkcje niosą za sobą niskie ryzyko znaczącego pogorszenia 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 analizowanego terenu.

Biorąc pod uwagę rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy Konstancin-Jeziorna.

## 11. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca przeanalizować i ocenić skutki jego realizacji. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.): „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej (...) komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy.

*Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, Rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”*

Wskazane przepisy dotyczą m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

## 12. MATERIAŁY WEJŚCIOWE, ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Projekt Uchwały Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyn Zachodniego i terenów przyległych – etap 4;
- Uwarunkowania ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego terenu Słomczyn Zachodni, ARCH –ART. Warszawa 2000;
- Wizje terenowe i analizy własne;
- Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013-2020;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Karłowicz

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r.

- Program Ochrony Środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 Roku, Wrocław, 2022 r.;
- Rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- Stan środowiska w Województwie Mazowieckim w roku 2006. Raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2007r.;
- Roczna ocena jakości powietrza w Woj. Mazowieckim, Raport wojewódzki za rok 2020 r., Warszawa, 2021 r.;
- Programu ochrony powietrza dla województwa mazowieckiego, Warszawa, 2020 r.;
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z póź. zmianami (Dz.U. z 2014r. poz. 112);
- Witryny internetowe:
  - <http://warszawa.rdos.gov.pl/>
  - <http://kzgw.gov.pl/>
  - <http://psh.gov.pl/>
  - <http://gdos.gov.pl/>
  - <http://geoportal.pgi.gov.pl/>
  - <http://baza.pgi.gov.pl/>
  - <http://www.warszawa.lasy.gov.pl/>
  - <http://www.bdl.info.pl/portal/>
  - <http://www.isok.gov.pl/pl/>
  - [www.zgk-konstancin.pl](http://www.zgk-konstancin.pl)
  - <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

### 13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Planowane zainwestowanie nie narusza przepisów ochrony przyrody i nie powoduje konfliktów z obszarami i obiektami prawnie chronionymi. Nie przewiduje się zagrożenia zwiększeniem zanieczyszczenia dla wód powierzchniowych i wód gruntowych. Skala i rodzaj planowanego zainwestowania powodują, że nie ma podstaw do przewidywania znacznych przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza jak i przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Wzrost zanieczyszczenia powietrza w wyniku realizacji ustaleń planu będzie relatywnie niewielki, utrzyma się niski poziom zanieczyszczeń. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania planowanego zainwestowania na klimat akustyczny. Na terenach przewidzianych do zainwestowania nie przewiduje się istotnych naruszeń cennej roślinności.

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



#### 14. OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

Konstancin-Jeziorna, 15.12.2022 r.

### O Ś W I A D C Z E N I E

W związku z art. 74a ust. 1 i 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.)

#### o ś w i a d c z a m

że jako kierownik zespołu autorów Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 4, posiadam uprawnienia do sporządzenia niniejszej prognozy na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2, 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.

Elżbieta Bartoszewska



