

Prognoza Oddziaływania na Środowisko do projektu

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu
03-09 w Konstancinie-Jeziornie**



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autor:

Elżbieta Bartoszevska

czerwiec 2025 r., Konstancin-Jeziorna

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP

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

2. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

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

GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

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

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

5. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

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

6.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB

6.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD

6.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROSLIN I ZWIERZĄT

6.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIETRZA I HAŁASU

6.5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP

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

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

8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ

8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI

8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA

8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE

8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ

8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ

8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT

8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE

8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI

8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOPRA 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 działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie.

Prognoza została opracowana w oparciu o przepisy art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 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 WOOŚ-III.411.58.2019.ET z dnia 09.04.2019 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS.4700.23.pz.2019 .z.20.03.2019 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie sporządzono na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych oraz w związku z niżej wymienionymi uchwałami:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024, poz. 1130 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 2024 r. poz. 1113 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r, poz. 54 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 2024 r., poz. 1420);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z dnia 14.02.2007 r);
7. Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego;
8. 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.);
9. 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);
10. Uchwała Nr 53/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie.

1.3 Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

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

1.4. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie,
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.,
3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie, luty 2020,

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980.
5. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
6. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
7. Program ochrony środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2030,,
8. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
9. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
10. Program ochrony środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2030,
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 środkowej części miasta Konstancin-Jeziorna, w samym „sercu” uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, w bliskim sąsiedztwie Parku Zdrojowego. Od strony północnej obszar opracowania przylega do ul. Szpitalnej. Od wschodu przylega do ul. Granicznej. Od zachodu i południa graniczy z terenem zabudowy rezydencjonalnej.

Jest to rejon o najwyższych walorach krajobrazowych w całej gminie. Charakteryzuje się on występowaniem zabudowy willowej na działkach z zachowanym drzewostanem leśnym. Zabudowa skupiona jest w wydzielone kwartały tworzące historyczny układ urbanistyczny, który został wpisany do rejestru zabytków. Oprócz układu urbanistycznego ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków objęty jest zespół budowlany.

Działki tworzące historyczny układ urbanistyczny powstały pod koniec XIX wieku, kiedy to hr. Witold Skórzewski dokonał parcelacji dóbr oborskich z polecenia jego matki Konstancji z Potulickich. Wtedy to właśnie powstały działki o charakterze leśno-ogrodowym.

Ten zachowany układ urbanistyczny zawdzięczamy przepisom ściśle określonym, które były respektowane przez nowych nabywców parceli. Sformułowane przepisy przez Towarzystwo Akcyjne Ulepszonych Miejscowości Letniczych wydają się bardzo rygorystyczne i trudne do zaakceptowania przez obecnych właścicieli. Jednakże one odpowiadają za unikatowy charakter zabytkowego Konstancina.

Obszar objęty wnioskiem posiada właśnie taki charakter. Na działce o nr ew.. 51/6 z obrębu 03-09

znajduje się willa wraz z otoczeniem, wpisana do rejestru zabytków. W zabytkowych wnętrzach willi prowadzone jest muzeum „Villa la Fleur”. Jest to jedyne muzeum prywatne w Polsce. Istniejący budynek muzealny w obecnym kształcie (odrestaurowana zabytkowa willa), jak i zakres zbiorów w nich prezentowany stanowią wynik wieloletniej kolekcjonerskiej pasji Marka Roeflera. Budynek ten został oddany do użytkowania w 2021 r.

Na trzech kondygnacjach znajdują się wystawy stałe i czasowe. Muzeum posiada specjalistyczny, bogaty księgozbiór. Biblioteka udostępniana jest w celach badawczych.

Kolekcja wciąż się rozrasta a wraz z nią rośnie oferta muzeum.

Muzeum „Villa la Fleur” prowadzi również działalność edukacyjną dla szkół oraz uniwersytetów trzeciego wieku. Oferta muzealna i edukacyjna jest dedykowana również dla kuracjuszy Konstancina. Mimo, że na Muzeum zaadaptowane zostały już dwa zabytkowe budynki willowe, nadal nie stanowią one wystarczającej przestrzeni wystawienniczej dla tego zbioru. Wiele obrazów nadal znajduje się w magazynach, kiedy mogłyby ujrzeć światło dzienne i ubogacać kulturalną ofertę nie tylko Konstancina, ale całego Mazowsza. Ponadto, budynki willowe nie są idealnymi do ekspozycji wymagających eksponatów, jakimi są obrazy. Potrzebna jest też dodatkowa przestrzeń na funkcje towarzyszące – bibliotekę, małą kawiarnię i sklep muzealny.

Na potrzeby realizacji nowej siedziby muzeum została zakupiona działka o nr ew. 83 z obrębu 03-09. Przeniesienie wystawy do nowego obiektu umożliwi dotarcie do szerszej grupy zwiedzających, podkreśli wagę muzeum oraz przyczyni się do wzrostu jego prestiżu. W efekcie oferta kulturalna Konstancina a tym samym Mazowsza stanie się bardziej bogatsza i bardziej atrakcyjna. Nowa bryła budynku stanie się centralnym punktem zespołu muzealnego otoczonego parkiem rzeźby, sercem tej przestrzeni i istotnym punktem wizerunkowym miasta.

W tym celu jest prowadzona procedura planistyczna.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie jest ustalenie przeznaczenia w odniesieniu do tych działek - usługi kultury, zdrowia i wypoczynku oraz w odniesieniu do działki o nr ew. 83 z obrębu 03-09, utrzymania zapisu zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej na 85 % przy zachowaniu powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej nie więcej niż 900 m².

W trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych organ gminy pozyskał stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nieleśne, tj.

- decyzję Nr 113/07 z dnia 29.06.2007 r. w której Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 30,2997 ha położonych w Konstancinie-Jeziornie strefy „A” na cele nieleśne, przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usług zdrowia i opieki zdrowotnej, usługi publiczne, usługi nieucieżliwe,

- decyzję Nr 94/08 z dnia 30.05.2008 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 138,8456 ha położonych w Konstancinie-Jeziornie strefy „A” na cele nieleśne, przeznaczonych pod zabudowę o charakterze uzdrowiskowym, zabudowę pensjonatową, mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

Poniższa analiza wskazuje grunty leśne, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Lp	Nr ew. działki	Pow. leśna w ha	Decyzja Nr 113/07 Marszałka Województwa	Decyzja Nr 94/08 Marszałka Województwa	Pow. działki na którą uzyskaną stosowną zgodę na zmianę
----	----------------	-----------------	---	--	---

			Mazowieckiego z dnia 29.06.2007 r.	Mazowieckiego z dnia 30.05.2008 r.	przeznaczenia w ha
1.	51/6	0,2009	-	0,2010	0,2010
2.	83	0,4016	0,0681 ha	0,3861	0,4542

Opracowanie własne na podstawie ewidencji gruntów i wydanych decyzji

Gmina mimo posiadania odpowiedniej zgody, może, ale nie musi przeznaczyć grunty leśne bądź ich część na cele nieleśne. Jeśli jednak decyduje się przeznaczyć grunty leśne bądź ich część na cele nieleśne to wówczas jest obowiązana przestrzegać warunków określonych przez właściwy organ w decyzji zezwalającej na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Dotyczy to m.in. celu na jaki te grunty mają być przeznaczone, zachowania określonego w decyzji minimum powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnej powierzchni określonej zabudowy, minimalnej powierzchni działek powstałych w wyniku ich wtórnego podziału. Właściwy organ wyraża bowiem zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na ściśle określone cele i pod warunkiem zachowania określonych w decyzji wymogów. Warunki określone w takiej decyzji są bezwzględnie wiążące dla organów gminy.



Rys. 1. Grunty leśne w obrębie działki o nr ew. 83 z obręb0u 03-09

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 działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie

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

Punktem odniesienia do wszystkich analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska.

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

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 53/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie.

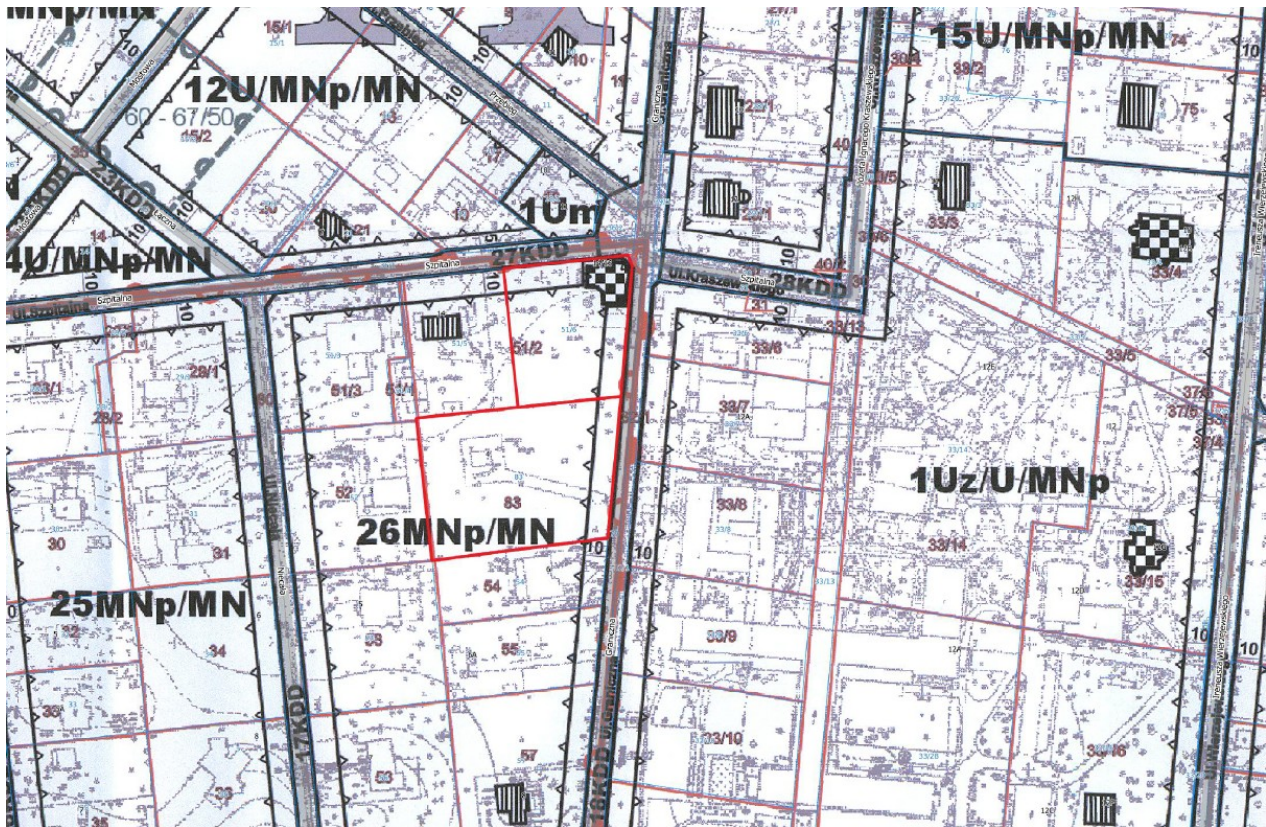
Zakres i układ treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz przy zachowaniu, że przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu działek o nr ewid. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie.

Dla terenu, gdzie położone są działki 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980), zmieniony uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. oraz uchwałą Nr 453/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r.

Przedmiotowe działki przeznaczone są pod zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonym symbolem 26MNp/MN. W odniesieniu do tych działek został ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 85 %.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie jest ustalenie przeznaczenia w odniesieniu do tych działek - usługi kultury, zdrowia i wypoczynku oraz w odniesieniu do działki o nr ew. 83 z obrębu 03-09, utrzymania zapisu zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej na 85 % przy zachowaniu powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej nie więcej niż 900 m².



Rys. 2. Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie wprowadzono następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 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 oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, zdrowia i wypoczynku,
- b) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- c) miejsca do parkowania.

Ponadto ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
- b) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 12m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 7 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej.
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki o nr ew. 51/6 z obrębu 03-09 - nie mniej niż 85%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki o nr ew. 83 z obrębu 03-09, – nie mniej niż 85%, przy zachowaniu powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej nie więcej niż 900 m²,

- f) udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki o nr ew. 51/6 z obrębu 03-09 – nie więcej niż 15%,
- g) udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki o nr ew. 83 z obrębu 03-09 – nie więcej niż 18%,
- h) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
- i) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5
- j) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działce o nr ew. 83 z obrębu 03-09 bezpośrednio w granicy z działką o nr ew. 51/6 z obrębu 03-09,
- k) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku o funkcji usługowej,
- l) geometria dachów - dachy: dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°, dachy płaskie.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu należy podkreślić, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie utrzymuje wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, a głównym celem sporządzanego planu jest wprowadzenie dodatkowego przeznaczenia oraz oraz w odniesieniu do działki o nr ew. 83 z obrębu 03-09, utrzymania zapisu zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej na 85 % przy zachowaniu powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej nie więcej niż 900 m².

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 53/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie.

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

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. działki nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 położone są w strefie urbanizacji **1Ua** (adaptowanej zabudowy).

Dla ww. strefy ustalono:

1Ua :

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

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

1. W strefie obowiązuje:

- 1) *podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,*

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

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

1. Zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) w zasadzie realizowane na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (na terenach 1Ua, 2Ua i 3Ua), dopuszczalne również na terenie 5Ua (części zachodniej), w rejonie „centrum”, w rejonie wsi Bielawa i innych terenach, w tym oznaczonych symbolem UT (stanice i motele). Realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Nieprzekraczalna wysokość:
 - a) na terenach dzielnicy uzdrowskiej - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) na terenach pozostałych – 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - c) w sąsiedztwie obszarów chronionych - 1+2 kondygnacje.
2. Jednorodzinne. Na obszarze dzielnicy uzdrowskiej – na terenach 1Ua, 2Ua, 3Ua z zachowaniem warunków ochrony uzdrowskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony środowiska przyrodniczego (leśnego) i ochrony sanitarnej (pełne uzbrojenie, ochrona przed hałasem). Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:
 - a) nieprzekraczalną wysokość - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) wielkość działki minimum 3000 m²,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 85% powierzchni działki,
 - d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 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 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) 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 uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

1. budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
 2. wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
 3. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.
- Przedstawiony projekt planu nie narusza przepisów odnoszących się do kwestii ochrony walorów uzdrowiskowych.

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 „A” obszarów ochronnych uzdrowiskowych „Uzdrowiska Konstancin” - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
- 3) nakaz dostosowania lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej do istniejącej cennej zieleni.
- 4) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu

W odniesieniu do gleb:

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

W zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

Kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu nie określa się.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

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

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy.

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

Na działce o nr ew. 51/6 z obrębu 03-09 znajduje się willa wraz z otoczeniem, wpisana do rejestru zabytków

Ponadto cały obszar objęty planem położony jest w obszarze: układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A.

W odniesieniu do obszaru układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ten zachowany układ urbanistyczny zawdzięczamy przepisom ściśle określonym, które były respektowane przez nowych nabywców parceli. Sformułowane przepisy przez Towarzystwo

Akcyjne Ulepszonych Miejscowości Letniczych wydają się bardzo rygorystyczne i trudne do zaakceptowania przez obecnych właścicieli. Jednakże one odpowiadają za unikatowy charakter zabytkowego Konstancina.

Każdy nabywca parceli był zobowiązany do przestrzegania następujących warunków:

a) każda parcela musiała być oparkowana i służyć wyłącznie jedynie do wybudowania na niej domu mieszkalnego,

b) plan budowy i oparkowanie rozpatrywane było i zatwierdzane przez Zarząd Towarzystwa i odpowiadało następującym rygorom:

- budynki musiały być ze wszystkich stron zaopatrzone w fasady,
- nie mogły posiadać więcej, niż dwa piętra,
- na parceli nabytej zbudowana mogła być tylko jedna willa z aneksami,
- front willi winien być odległy od granicznej linii parceli z ulicą przynajmniej o łokci 20, zaś boczne ściany odległe od granic sąsiednich parceli przynajmniej o 10 łokci,
- gdyby przez ulice, do których przylega parcela, przeprowadzony był kanał kanalizacyjny, nabywca łączy kosztem własnym zabudowanie swoje z tym kanałem,
- parceli nie można dzielić i sprzedawać częściowo [Studium historyczno urbanistyczne obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 1996r.].

Zatem zasadne jest utrzymanie zasad zagospodarowania ustalonych w pierwotnych przepisach dotyczących zagospodarowania tego terenu.



Rys. 4. Willa położona przy ul. Szpitalnej

3. Istniejący stan środowiska

3.1. Położenie fizyczno – geograficzne.

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

3.2. Rzeźba terenu i geomorfologia.

Teren opracowania jest płaski, częściowo przekształcony pozbawiony drobnych form morfologicznych. Związane jest to z położeniem w zasięgu Równiny Warszawskiej. Zalegające na obszarze opracowania w warstwie przypowierzchniowej utwory czwartorzędowe (pochodzenia lodowcowego i polodowcowego) stanowią różnorodne utwory pylaste i piaszczyste, lokalnie rozdzielone płatami utworów gliniastych. Podłoże to wykazuje dobre charakterystyki geologiczno – inżynierskie do lokalizacji zabudowy. Utrudnieniem mogą być jedynie sączenia z warstw gliniastych występujących lokalnie wśród utworów pylastych i piaszczystych.

3.3. Hydrologia.

a) Wody powierzchniowe:

Charakteryzowany teren położony jest w zlewni rzeki Jeziorki, która stanowi lewy dopływ Wisły i graniczy z nią od północy. W granicach analizowanego terenu nie występują wody powierzchniowe.

b) Wody podziemne:

Gmina Konstancin-Jeziorna leży w zasięgu trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A. Teren obejmuje także cenny zasób dobrej jakości wód podziemnych czwartorzędowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222. Największe miąższości osadów czwartorzędowego piętra wodonośnego stwierdza się w rejonie dawnego Konstancina, Królewskiej Góry i Nowego Wierzbna oraz w obrębie współczesnej doliny Wisły. Użytkowe poziomy wodonośne tego piętra charakteryzują się na ogół stabilnym składem fizykochemicznym i dobrą jakością (wymagają prostego uzdatniania do celów pitnych). Poziomy wodonośne występują zarówno w utworach czwartorzędowych jak i trzeciorzędowych, jednak dominującym piętrem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy, stanowiący główne źródło zaopatrzenia w wodę.

Na terenie gminy główne piętra wodonośne występują w utworach trzeciorzędowych i czwartorzędowych. W opisywanym rejonie największe znacznie użytkowe ma piętro czwartorzędowe.

3.4. Surowce naturalne.

Cały obszar opracowania położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód uzdrowiskowych - Konstancin. Złoże jest objęte obszarem górniczym Konstancin – 1 ustanowionym na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego o numerze NR:84/13/PŚ.G z dnia 23 kwietnia 2013r. Koncesjonariuszem złoża jest „Uzdrowisko Konstancin – Zdrój” S.A. Planowany okres eksploatacji został ustanowiony do roku 2063.

3.5. Flora i fauna.

Szata roślinna w obszarze opracowania wykazuje stosunkowo wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe, pomimo położenia w strefie zurbanizowanej miasta. Decyduje o tym zachowanie w zagospodarowaniu działek znacznych powierzchni zieleni o charakterze leśnym. Wiek drzewostanu przekracza 100 lat, co dodatkowo ma zdecydowanie pozytywny wpływ na walory krajobrazowe.

Istotne znaczenie ekologiczne ma również występowanie w składzie gatunkowym drzewostanów wyłącznie gatunków rodzimych charakterystycznych dla siedlisk boru mieszanego świeżego występującego w regionie.

Świat fauny jest reprezentowany w obszarze opracowania przez gatunki specyficzne dla obszarów zurbanizowanych. Nie stwierdzono w obszarze opracowania występowania gatunków zwierząt dziko żyjących podlegających ochronie gatunkowej. Stan taki związany jest przede wszystkim z położeniem obszaru opracowania wewnątrz zespołu kwartałów zurbanizowanych. Presja antropogeniczna na działki budowlane oraz liczne bariery przestrzenne, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących ogrodzeń uniemożliwiają swobodną migrację zwierząt dziko żyjących. W obszarze opracowania nie występują również tereny mogące stanowić ostoję zwierząt dziko żyjących.



Rys. 5. Drzewostan na działce o nr ew. 51/6 z obrębu 03-09

3.6. Gleby

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

3.7. Warunki klimatyczne.

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

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

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

Średnia roczna temperatura maksymalna powietrza wynosi 7,8°C, a w najcieplejszym miesiącu lipcu 23,7°C. Najniższa temperatura minimalna w gminie Konstancin-Jeziorna występuje w

styczniu ok. - 6,0°C. Rocznie jest tu ok. 18 dni bardzo mroźnych i ok. 35 dni mroźnych. Średnie roczne zachmurzenie w gminie wynosi 67% pokrycia nieba. Teren Konstancina - Jeziorna cechuje się również wysoką liczbą dni pochmurnych. Średnia roczna wynosi 162,8 dnia. Najwięcej dni pochmurnych obserwuje się w okresie zimowym, od listopada do lutego. W rejonie Konstancina przeważa w ciągu roku zachodnia cyrkulacja powietrza. Największą frekwencją cechuje się kierunek zachodni (W) - 16,8%. Znacznym udziałem cechuje się ponadto kierunek SW - (15,2%). Najmniejszy udział w ciągu roku ma kierunek: NE i N (5,4%).

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

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

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

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

W przypadku braku realizacji planu nie wystąpią istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego, gdyż działka pozostanie zabudowana, bez możliwości znacznej rozbudowy. Natomiast należy podnieść, że obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza przedmiotową działkę pod usługi.

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

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

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

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

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

6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Działki objęte projektem planu są już częściowo zabudowane. Przygotowany projekt planu umożliwia przekształcenie terenu związane z inwestycją nie więcej niż 15 %. Zgodnie z projektem planu istnieje konieczność zachowania 85 % powierzchni biologicznie czynnej. Zatem przewidywane zmiany będą stosunkowo niewielkie.

6.2. Problemy dotyczące wód

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

6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Na nieruchomościach znajduje się cenny drzewostan leśny.

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

6.4. Problemy dotyczące powietrza i hałasu

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

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

6.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP

Na etapie realizacji projektu MPZP osoba przygotowująca niniejszą prognozę nie zgłosiła sugestii do autorów wstępnego projektu planu.

7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego

dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

W odniesieniu do obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiążącymi dokumentami ustanowionymi na wyższym szczeblu a odnoszącymi się do ochrony środowiska są:

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

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

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

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

8.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej jest związane z każdą nową inwestycją która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ prowadzi to do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej oraz udział terenów zieleni zostanie ustalony na minimum 85 %.

8.2. Oddziaływanie na ludzi

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

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny powoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie określony na 85 %. Należy się liczyć, że w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych nastąpi dodatkowe wyłączenie gruntu z produkcji leśnej.

Budowa nowych obiektów budowlanych prowadzi do usunięcia części istniejącej szaty roślinnej. W obrębie działek objętych zmianą Planu występują tereny leśne, które są niezwykle cenne dla terenu Konstancina. Ten drzewostan leśny odpowiada za właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna. Istniejący drzewostan, wydziela olejki eteryczne i posiada właściwości profilaktyczno-lecznicze w odniesieniu do choroby nadciśnieniowej, astmy oraz innych chorób układu oddechowego i płuc, a także posiada właściwości uspokajające. Zatem ten cenny sosnowy drzewostan obszarów leśnych Konstancina odpowiada za leczniczy klimat tego uzdrowiska - jedyne na Mazowszu. Jednakże ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego udział powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie minimum 80 % będzie ograniczał oddziaływanie na istniejącą szatę roślinną, w tym na jej kondycję, poprzez retencjonowanie wody w obrębie pozostałego terenu leśnego, wobec zapowiadanych tendencji zmian klimatycznych – w tym coraz częściej pojawiających się długich okresów susz.

Realizacja zmiany Planu spowoduje zatem trwałe negatywne oddziaływania na szatę roślinną tylko na części powierzchni terenu, tj. maksymalnie na powierzchni 20 % powierzchni działek. Ponadto w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się zapis mówiący o realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu. Również rozbudowa sieci infrastruktury technicznej może negatywnie wpływać na szatę roślinną, jednak w przypadku jej liniowych elementów będą one w dużym stopniu czasowe i odwracalne.

Niezmierzalnie ważne jest również, żeby w trakcie prowadzenia prac budowlanych zadbać o zachowanie optymalnych warunków gruntowo-wodnych panujących w sąsiedztwie drzew, co najmniej w zasięgu ich koron.

Oddziaływanie na świat zwierzęcy, związane jest przede wszystkim ze zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, – co pociąga za sobą usunięcie części dotychczasowych miejsc żerowania i bytowania zwierząt. W związku z planowaną zmianą charakteru części terenów leśnych, prognozuje się ograniczenie występowania gatunków zwierząt przystosowanych do życia w obrębie terenów leśnych położonych w sąsiedztwie terenów zabudowanych.

Niekorzystny wpływ na zwierzęta wystąpi na etapie realizacji inwestycji, która wymaga wykorzystania ciężkiego sprzętu budowlanego, generującego hałas. Likwidacja szaty roślinnej będzie prowadzić do likwidacji miejsc niezbędnych do bytowania zwierząt. Jednakże będzie to wpływ czasowy i przestrzennie ograniczony do terenu na której będzie realizowany obiekt.

Reasumując, projekt Planu spowoduje nieodwracalne zmiany środowiska przyrodniczego, na skutek usunięcia części szaty roślinnej z terenu przeznaczonego pod realizację nowej inwestycji. Jednakże ze względu na ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na 85 % realizacja planu miejscowego nie powinna doprowadzić do znaczącego zmniejszenia bioróżnorodności flory i fauny w granicach całego terenu objętego projektem planu.

8.4. Oddziaływanie na powietrze

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

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

8.5. Oddziaływanie na wodę

Na działkach objętych zmianą Planu nie występują żadne wody powierzchniowe. Zachowanie na tym terenie powierzchni biologicznie czynnych na wysokim poziomie min. 85%, wpływać będzie na utrzymanie obecnego stopnia infiltracji. Prowadzenie prac budowlanych, niezbędnych do zrealizowania projektowanej zabudowy, ale również robót budowlanych w zakresie projektowanej sieci infrastruktury technicznej, wymaga ingerencji w powierzchnię ziemi, w tym warunki gruntowe, a co za tym idzie, w sposób pośredni oddziałuje również na kształtowanie lokalnych warunków wodnych. Zwiększanie powierzchni utwardzonych związane jest ze wzrostem udziału powierzchni trwale uszczelnionych oraz pojawieniem się nowych obiektów, których funkcjonowanie związane jest z generowaniem ścieków. Skutkiem realizacji nowych inwestycji budowlanych jest zatem ograniczenie powierzchni umożliwiającej swobodną infiltrację wód opadowych i roztopowych, przyspieszenie tempa spływu powierzchniowego z terenów utwardzonych (np. z parkingów i uszczelnionych powierzchni towarzyszących zabudowie) oraz potencjalny wzrost ryzyka zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego na skutek prowadzenia

niewłaściwej gospodarki wodno-ściekowej. Dla ochrony zasobów wodnych zasadne jest wprowadzanie rozwiązań, które prowadzić będą do zwiększenia lokalnej retencyjności w obrębie terenu inwestycji. Biorąc pod uwagę konieczność ograniczenia negatywnych oddziaływań na zasoby wodne, zwłaszcza w kontekście obecnie już obserwowanych zmian klimatu i coraz częściej obserwowanych zjawisk ekstremalnych, takich jak np. deszcze nawalne, należy dołożyć wszelkich starań, aby wody opadowe zostały zagospodarowane w granicach działek budowlanych. Niezbędne jest zatem zachowanie powierzchni biologicznie czynnych na wysokim poziomie, która będzie w stanie przyjąć spływ wód opadowych w przypadku wystąpienia zjawisk ekstremalnych. Zachowanie dużych powierzchni przepuszczalnych stanowi obecnie jeden z podstawowych działań planistycznych służących adaptacji do zmian klimatu w obrębie terenów zabudowanych.

Na zatrzymanie wód opadowych korzystnie powinna wpływać również istniejąca zieleń w obrębie przedmiotowych działek, a przede wszystkim zieleń leśna, która wpływa na zwiększenie powierzchni chłonnej dla wód opadowych i roztopowych, a w konsekwencji również na ograniczenie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk takich jak deszcze nawalne. Zieleń zapobiega erozji gleby, a przez to spowalnia odpływ powierzchniowy. Występująca zieleń pobiera i magazynuje wilgoć, przez co wspomaga też retencję gruntową i glebową i uczestniczy w procesie infiltracji wody opadowej do wód gruntowych. Ponadto woda zatrzymuje się na powierzchni roślin, co pozwala w pewnym stopniu zmniejszyć wielkość opadu, który następnie albo spada na ziemię z opóźnieniem, albo wchłaniany jest częściowo przez samą roślinę albo z niej odparowuje. Ta funkcja jest istotna w przypadku wystąpienia opadów nawalnych. Ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej będzie pozytywnie wpływał na zatrzymanie wód opadowych.

Na jakość wód podziemnych wpływa również właściwie prowadzona gospodarka wodno-ściekowa. Działki objęte projektem Planu posiadają dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Prowadzona gospodarka wodno-ściekowa w oparciu o sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinna wyeliminować ryzyko powstawania zanieczyszczeń zasobów wodnych, zarówno na etapie realizacyjnym, jak i eksploatacyjnym.

Przygotowana zmiana planu nie wprowadza się zmian w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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 UZ 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

Krajobraz działek objętych zmianą Planu tworzy zabudowa rezydencjonalna przenikająca się z terenami leśnymi. Zatem nowa zabudowa zostanie zlokalizowana pośród terenu leśnego. Ten krajobraz jest symbolem Konstancina – jako miasta ogrodu – jedyne uzdrowiska na Mazowszu. Zabudowa skupiona jest w wydzielone kwartały tworzące historyczny układ urbanistyczny, wpisany do rejestru zabytków. Ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, kształt dachu są gwarancją realizacji nowej zabudowy o parametrach nawiązujących do już istniejącej na tym terenie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej i zabudowy usługowej. Zatem w obrębie działek objętych zmianą Planu powstanie zabudowa spójna z zabudową istniejącą na działkach sąsiednich.

Ponadto działki objęte zmianą Planu znajdują się w granicach obszaru objętego ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Działania inwestycyjne w granicach tego obszaru będą wymagały uzyskania stosownej decyzji właściwego konserwatora zabytków.

Wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 12 m dla zabudowy usługowej. Pozytywnie będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i kształtu dachu.

8.7. Oddziaływanie na klimat

Negatywne oddziaływania na klimat lokalny występują w przypadku wystąpienia znaczących zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, wynikających z antropopresji. Wśród najważniejszych czynników, które wpływają na kształtowanie lokalnych warunków klimatycznych, wymienić można m.in.: zwiększanie zasięgu powierzchni trwale zabudowanych, zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnych, w tym zadrzewionych, zwiększanie liczby źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, stosowanie w instalacjach grzewczych paliw o wysokich wskaźnikach emisji. Wzrost temperatury podłoża zależy od intensywności zagospodarowania terenu, tj. udziału powierzchni sztucznych (betonu, asfaltu) do naturalnych, gęstości zabudowy, wysokości budynków, w związku z tym planowany sposób zagospodarowania obszaru projektu planu spowoduje występowanie wyższych temperatur powietrza i jego mniejszą wilgotność.

Realizacja nowej zabudowy będzie wiązała się usunięciem na części terenu – roślinności leśnej. Proponowana zmiana planu nie powinna oddziaływać znacząco na klimat. Ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego udział powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie minimum 85 % zabezpiecza ten teren przed zmianą lokalnych warunków klimatycznych.

Ponadto należy dążyć do minimalizacji wpływu potencjalnych źródeł zanieczyszczenia powietrza na obszarze planu, poprzez wykorzystywanie do celów grzewczych i technologicznych. - paliw o jak najlepszych parametrach emisyjnych. W tym zakresie pozytywnie należy ocenić ustalenia zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczające stosowanie technologii i paliw ekologicznych (np. takich jak: gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, pompy ciepłe lub odnawialne źródła energii – wiatrowe, wodne lub słoneczne) tj. zapewniające wysoki stopień czystości emisji.

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

Naturalnym zasobem znajdującym się w granicach projektu zmiany Planu są tereny leśne.

W trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych uzyskano stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- decyzję Nr 113/07 z dnia 29.06.2007 r. w której Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa o

łącznej powierzchni 30,2997 ha położonych w Konstancinie-Jeziornie strefy „A” na cele nieleśne, przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usług zdrowia i opieki zdrowotnej, usługi publiczne, usługi nieuciążliwe,

- decyzję Nr 94/08 z dnia 30.05.2008 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 138,8456 ha położonych w Konstancinie-Jeziornie strefy „A” na cele nieleśne, przeznaczonych pod zabudowę o charakterze uzdrowiskowym, zabudowę pensjonatową, mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

Marszałek Województwa Mazowieckiego wydając decyzję Nr 94/08 z dnia 30.05.2008 r. ustalił, że zagospodarowanie terenu, powinno odbywać się z zachowaniem następujących zasad:

- 1) dopuszczenia zabudowy z zachowaniem charakteru leśnego działek;
- 2) zachowania minimum 85% powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni powyżej 2000m²;
- 3) zachowania minimum 80 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000m²;
- 4) posadowienie czy ewentualna rozbudowa budynku z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu.

Działki o nr ew. 3/1 i 3/2 z obrębu 03-19 położone są w sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową pensjonatową. Tereny leśne przenikają się tutaj z zabudową willową. Jednocześnie należy podkreślić że na gruntach tych nie jest prowadzona gospodarka leśna, a działki są pozbawione w części drzewostanu.

Ponadto należy podkreślić, że ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego udział powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie minimum 80 % będzie pozytywnie wpływał na zachowanie istniejących zasobów.

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

8.9. Oddziaływanie na zabytki

W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W projekcie planu znalazły się zapisy utrzymujące ochronę historycznego układu urbanistycznego.

Działki objęte zmianą Planu znajdują się w granicach obszaru objętego ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Działania inwestycyjne w granicach tego obszaru będą wymagały uzyskania stosownej decyzji właściwego konserwatora zabytków. Uzyskanie stosownej decyzji konserwatora zabytków wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzonego uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r.

Projekt zmiany planu nie spowoduje znaczących, negatywnych oddziaływań na dziedzictwo kulturowe tego terenu. Zgodnie z zasadą ustaloną w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie jednej działki może powstać wyłącznie jeden budynek o funkcji podstawowej. Ta zasada została utrzymana z warunków sformułowanych przez Towarzystwo Akcyjne Ulepszonych Miejscowości Letnicznych, które nadzorowało parcelację Konstancina.

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia oraz utrzymania sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu nie będzie miało wpływu na wzrost ceny działki.

8.11. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i warunki geologiczne

Oddziaływania na powierzchnię ziemi na skutek realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczą głównie niezabudowanych działek budowlanych, przeznaczonych pod lokalizację nowej zabudowy i nowych terenów komunikacyjnych.

W analizowanym przypadku, w przypadku działki o nr ew. 51 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie, zabudowanej budynkiem usługowym, nie należy spodziewać się negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi oraz grunty. Odmierna sytuacja jest z działką 83 z obrębu 03-09, na której można spodziewać się oddziaływania, w związku z realizacją budynku muzeum. Będą to trwałe i chwilowe przeobrażenia powierzchni ziemi. Zasięg przewidywanych zmian będzie zależeć od projektowanej głębokości fundamentów projektowanego budynku i elementów infrastruktury, które będą większe w przypadku realizacji budynków z kondygnacjami podziemnymi, dopuszczonych zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja zabudowy oraz inwestycji jej towarzyszących prowadzić będzie do zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu. Jednakże ze względu na fakt, że analizowany teren jest płaski, bez wyraźnych naturalnych form morfologicznych, przekształcenia w obrębie rzeźby terenu nie będą zaliczane do znaczących.

W analizowanym przypadku mamy do czynienia z gruntami nośnymi, w związku z powyższym nie należy spodziewać się wymiany gruntów. Jednak o odstępieniu od tego typu działań lub konieczności ich zastosowania ostatecznie powinny zdecydować wyniki badań geotechnicznych podłoża, przeprowadzone przed rozpoczęciem prac inwestycyjnych.

Krótkotrwałe oddziaływania na lokalne warunki gruntowe mogą pojawiać się również na skutek składowania znacznych ilości materiałów budowlanych. Jednakże oddziaływanie to wystąpi wyłącznie na etapie prowadzenia prac budowlanych i jest nieuniknione. W kontekście występujących oddziaływań istotne jest zachowanie odpowiednich proporcji między projektowaną zabudową – czyli terenem utwardzonym a terenem biologicznie czynnym. W analizowanym przypadku dzięki ustalonym wysokim wskaźnikowi powierzchni biologicznie czynnej te proporcje z pewnością zostaną zachowane.

W zakresie ochrony powierzchni ziemi istotne będzie zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

Oddziaływanie to będzie miało ograniczony zasięg i nie wpłynie na pojawienie się istotnych zmian w środowisku.

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

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

9.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej;
- 3) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 4) ustalenie obowiązku wyposażania nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz wywożenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

9.2 Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

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 działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez wprowadzenie przeznaczenia umożliwiającego realizację obiektu o funkcji kulturalnej.

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 uzdrowskowa 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.

Faktyczne oddziaływanie na środowisko będzie uzależnione od stopnia wdrażania w życie zapisów zawartych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc od wprowadzania nowej funkcji terenu

Do negatywnych oddziaływań na środowisko należy zaliczyć:

- zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- ingerencje w powierzchnię ziemi,

- ingerencję w warunki gruntowo-wodne,
- usunięcie części zieleni pod projektowany budynek,
- zwiększenie emisji hałasu na skutek ruchu samochodowego w obszarze objętym zmianą planu,
- zwiększenie zanieczyszczenia powietrza w związku z ruchem samochodowym w obszarze objętym zmianą planu,
- zmiany w krajobrazie, poprzez pojawienie się nowej zabudowy.

Jednak ze względu na małą powierzchnię terenu objętego planem oraz ustalenia zawarte w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w planie - oddziaływanie na środowisko związane z realizacją ustaleń zmiany Planu będzie minimalne.

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.

„Villa la Fleur” to unikatowe miejsce na mapie polskiego muzealnictwa. Jest to jedyne prywatne muzeum na Mazowszu. Budowa nowej siedziby Muzeum na działce o nr ew. 83 z obrębu 03-09 przełoży się pozytywnie na aspekt społeczny.

Reasumując, należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie w Konstancinie-Jeziornie, w celu utrzymania realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki społecznej przy zachowaniu udziału terenów zieleni na poziomie minimum 85 %.

Konstancin-Jeziorna to miejscowość leżąca w sąsiedztwie Warszawy, przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 724 i nr 721. Funkcjonowanie tych szlaków przyczyniło się do określonego ładu przestrzennego, który nawiązuje do ich przebiegu, skupiając zabudowę usługową i mieszkaniową. Przedmiotowy obszar jest położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki położone są wzdłuż dróg gminnych (ul. Graniczna i ul. Kraszewskiego.)

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe ani ciągi ekologiczne.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

Należy zaznaczyć, że w projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały. Najważniejszym ustaleniem planu jest ustalenie udziału terenów zieleni nieprzekraczających 85 % powierzchni działki.

Podsumowując: przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie w Konstancinie-Jeziornie opiniuje się pozytywnie.

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 2024 r. poz. 1113 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, 10.06.2025 r.

Elżbieta Bartoszevska