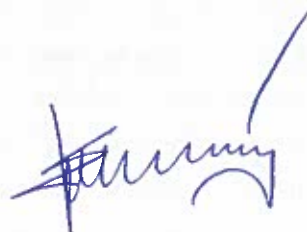


PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EWID. 71/1 I 71/2 Z OBRĘBU EWID. 03-23 W KONSTANCINIE-JEZIORNIE



Zespół autorski:
mgr Elżbieta Bartoszevska
inż. Magdalena Rechnio
Wydział Planowania Przestrzennego
Urząd Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna



Konstancin Jeziorna, marzec 2025

1.	Wstęp	3
1.1.	Podstawa prawna opracowania	3
1.2.	Przedmiot i zakres opracowania	3
1.3.	Metoda opracowania prognozy	5
1.4.	Materiały wyjściowe	6
1.5.	Ogólna charakterystyka obszaru opracowania	8
2.	Charakterystyka głównych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	8
2.1.	Ustalenia projektu planu	8
2.2.	Powiązania z innymi dokumentami	11
2.3.	Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP	14
3.	Cel prognozy. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	16
4.	Istniejący stan środowiska	16
4.1.	Położenie analizowanego terenu	16
4.2.	Rzeźba terenu i geomorfologia	17
4.3.	Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne	17
4.4.	Surowce naturalne	19
4.5.	Gleby	19
4.6.	Warunki klimatyczne	19
4.7.	Klimat akustyczny	21
4.8.	Flora i fauna	21
4.9.	Formy ochrony przyrody	22
4.10.	Strefa ochrony uzdrowiskowej	24
4.11.	Zabytki i dobra materialne	25
5.	Istniejące problemy ochrony środowiska	25
6.	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	25
7.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, znaczącym oddziaływaniem	25
8.	Ocena i analiza przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko	26
8.1.	Wpływ na jakość i zasoby wód	26
8.2.	Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby	26
8.3.	Wpływ na powietrze	26
8.4.	Wpływ na klimat	27
8.5.	Wpływ na różnorodność biologiczną	27
8.6.	Wpływ na świat roślin i zwierząt	27
8.7.	Wpływ na ochronę przyrody	28
8.8.	Wpływ na zabytki i dobra materialne	28
8.9.	Wpływ na ludzi	29
9.	Oddziaływanie transgraniczne	29
10.	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	29
11.	Wnioski	29
12.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	29

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna opracowania

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr 71/1 i 71/2 z obrębu 03-23 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 r. 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. 1112 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 z późn. zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870);
7. Uchwała Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 5696);
8. Uchwała Nr 111/IX/11/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 w Konstancinie-Jeziornie.

1.2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr 71/1 i 71/2 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, zwana dalej „prognozą”. Projekt planu opracowano w związku z Uchwałą 111/IX/11/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 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. 1140 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 oddziaływania na środowisko ocenia, jakie skutki dla środowiska będzie miała realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tak, aby umożliwić na jak najwcześniejszym etapie dostosowanie treści planu do wymogów i zasad zrównoważonego rozwoju i tak aby w planie uwzględnić potrzeby ochrony środowiska.

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.

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.

Stosownie do wymogów art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzający projekt planu miejscowego uzgodnił z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (PPIS) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Pismem WOOŚ-III.411.59.2025.JD z dnia 9 kwietnia 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ustalił:

- zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51. ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- stopień szczegółowości, stwierdzając że w prognozie powinien być przedstawiony wpływ planowanego zagospodarowania na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Pismem ZNS.9022.6.6.2025 z dnia 13 marca 2025 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach ustalił, że zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

1.3. Metoda opracowania prognozy

Prognoza została przygotowana w oparciu o akty prawne, które regulują wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem problematyki ochrony środowiska oraz wytycznych w zakresie strategicznych ocen oddziaływania na środowisko.

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

- zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akty prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu),
- analizę zagrożeń i uciążliwości występujących w rozpatrywanym obszarze,
- 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.

W prognozie szczegółowo przeanalizowano ustalenia projektu planu, tj.: zapisów w tekście oraz treści rysunku. W wyniku realizacji planu miejscowego ocenione skutki dla środowiska, wynikają z projektowanego przeznaczenia terenów na określone rodzaje użytkowania oraz określenia zasad zagospodarowania tych obszarów.

Metody prognozowania przedstawione w formie analizy opisowej, zostały głównie oparte na publikowanych raportach oddziaływania na środowisko, artykułach i przepisach branżowych oraz analogii do skutków realizacji działań o podobnym zakresie i charakterze na terenach o zbliżonych uwarunkowaniach środowiskowych.

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

Zgodnie z procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, projekt planu podlega zaopiniowaniu przez właściwe organy wskazane w obowiązujących przepisach prawa oraz upublicznieniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w ramach partycypacji społecznej. Zgodnie z art. 55 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt dokumentu nie może zostać przyjęty, jeżeli z przeprowadzonej oceny wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, a jednocześnie nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

1.4. Materiały wyjściowe

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 w Konstancinie-Jeziornie;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzone Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.;

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 w Konstancinie-Jeziornie;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282 z 22 grudnia 2005 r. poz. 10685);
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. zatwierdzona Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego;
- Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna;
- Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, Raport wojewódzki za rok 2023;
- Prognoza oddziaływania na środowisko, Program ochrony środowiska dla powiatu piaseczyńskiego, na lata 2020-2023 z perspektywą na lata 2024-2027;
- Raport o stanie Gminy Konstancin-Jeziorna w 2023 r.;
- Rozporządzenie nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976);
- Serwis internetowy Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ ;
- Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, 2017;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Mapa geologiczno-gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Dane Państwowego Instytutu Geologicznego, www.pgi.gov.pl ;
- Ortofotomapa, www.geoportal.gov.pl ;
- Mapy ewidencyjne gruntów i budynków;
- Mapy glebowo-rolnicze;
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa, www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/ ;
- Mapy zagrożenia powodziowego, <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>;
- Dane dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Konstancin-Jeziorna, www.gsip.konstancinjeziorna.pl ;

1.5. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego obejmuje działki o nr. ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 w Konstancinie-Jeziornie. Przedmiotowy teren obejmuje powierzchnię 0,094 ha. Teren znajduje się bezpośrednio przy drodze gminnej 28028W oraz drodze wewnętrznej. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków działka ewid. 71/1 w całości stanowi zurbanizowany teren niezabudowany lub w trakcie zabudowy, a działka 71/2 stanowi teren drogowy. Poniższy Rysunek 1 przedstawia obszar opracowania mpzp na ortofotomapie.



*Rysunek 1 Obszar opracowania na zdjęciu lotniczym.
Źródło: Opracowanie własne*

2. Charakterystyka głównych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

2.1. Ustalenia projektu planu

Dokonano analizy zapisów planu. Projekt planu miejscowego określa przeznaczenie poszczególnych terenów oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania.

Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przypisano poniższe funkcje (tabela 1):

Tabela 1 Ustalenia dla terenów w projekcie Planu

Teren		MN
Przeznaczenie terenu		• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, • budynki garażowe oraz budynki gospodarcze, • niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • miejsca do parkowania;
Zasady zagospodarowania terenu	Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3
	Maksymalna wysokość zabudowy	nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, garażowej, dla której ustala się nie więcej niż 5 m
	Minimalna powierzchnia wydzielanej działki	800 m ²
	Minimalny udział % powierzchni biologicznie czynnej	nie mniej niż 50%
	Wielkość Powierzchni zabudowy	nie więcej niż 25%

Ustalenia mające wpływ na środowisko przyrodnicze to:

- przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- maksymalna wysokość zabudowy — w metrach;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

Poniżej przedstawiono rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr. ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 w Konstancinie-Jeziornie (Rysunek 2).

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Dla terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr. ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 35/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282, poz. 10685). Ustalenia obecnie obowiązującego planu przeznaczają ww. działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lecz określają charakter działań jedynie jako adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy istniejących budynków. Ze względu na to, że są one nieruchomościami niezabudowanymi powyższy zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia Właścicielom nieruchomości uzyskanie pozwolenia na budowę.

2.2. Powiązania z innymi dokumentami

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na szczeblu gminy. Dokumenty te zaś uwzględniają cele i kierunki zawarte w innych dokumentach wyższych szczebli (powiatu, województwa i kraju). Za najistotniejsze uznano zapisy:

- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.);
- Strategii Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego;
- Strategii Rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 roku.

Na etapie oceny studium uwarunkowań obejmującego ten obszar, stwierdzono zgodność ustaleń z powyższymi dokumentami.

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 Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna 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).

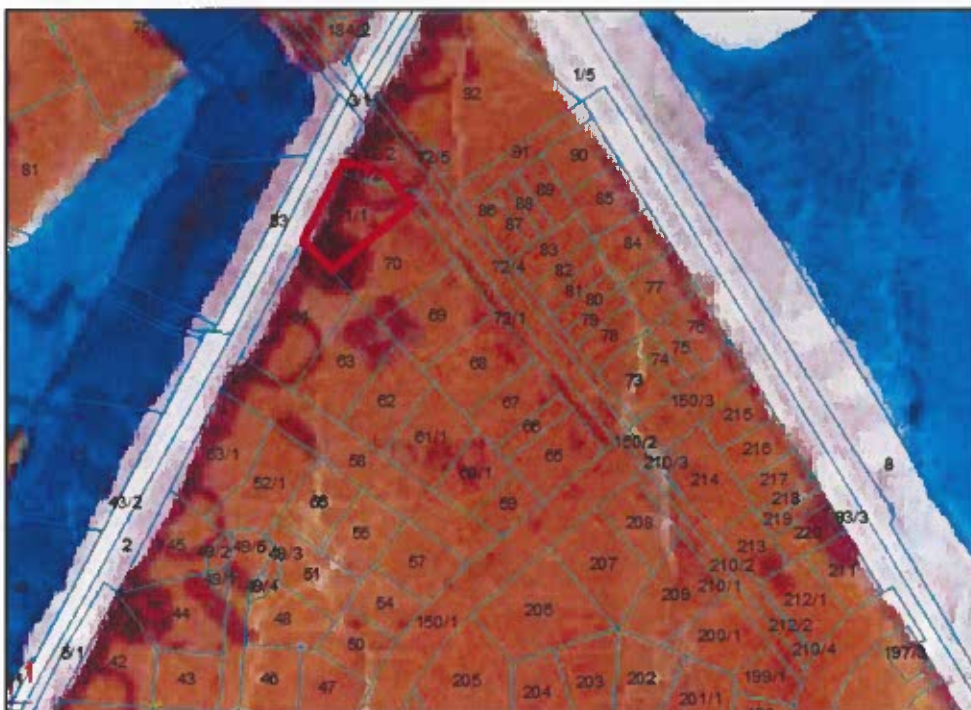
W Studium określono między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia cele i kierunki zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna przyjętym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. działek o nr ewid. 71/1 i 71/2 z obrębu ewid. 03-23 położone są w strefie urbanizacji Ua.

Dla ww. strefy ustalono:

Strefa urbanizacji (adaptowanej zabudowy) Ua - Pozostałe tereny Ua

1. Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie – wzdłuż drogi – nowych działek budowlanych.
2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.



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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodny jest również z celami ochrony środowiska określonymi w nadrzędnych i równorzędnych dokumentach, ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym, regionalnym i lokalnym, które wymieniono na początku opracowania. Cele tych dokumentów opierają się o podstawowe zasady zrównoważonego gospodarowania zasobami naturalnymi.

Cele ustanowione we wspomnianych dokumentach obejmują m.in.:

a) w zakresie użytkowania zasobów wodnych:

- ograniczanie negatywnego wpływu na stosunki wodne i jakość wód powierzchniowych i podziemnych,
- racjonalizację gospodarki wodnej,
- wzmocnienie ochrony dolin rzecznych,
- ochronę obszarów wodno-błotnych,

b) w zakresie zasobów biotycznych i krajobrazowych:

- ochrona różnorodności biologicznej,
- zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych,
- tworzenie spójnego przestrzennie systemu obszarów prawnie chronionych niezbędnych dla zachowania równowagi ekologicznej,
- ochrona walorów krajobrazowych,

c) zachowanie korzystnych warunków aerosanitarnych poprzez kształtowanie struktur ograniczających negatywne skutki zmian lokalnego klimatu (wpływają one na jakość

powietrza, minimalizują wpływ hałasu i promieniowania elektromagnetyczne oraz przyczyniają się do zmniejszenia emisji substancji i energii),

d) w zakresie gospodarki odpadowej:

- minimalizacja wytwarzania oraz składowania odpadów,
- osiągnięcie maksymalnych poziomów odzysku odpadów,
- podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju selektywnej zbiórki odpadów komunalnych ulegających biodegradacji,

e) potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego,

f) konieczności kształtowania ład przestrzennego,

g) poprawa świadomości ekologicznej społeczeństwa.

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 planu znalazły się następujące zapisy:

- obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „B” ochrony uzdrowiska Konstancin Jeziorna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, zwłaszcza w obrębie otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące tych obszarów;
- nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych na poziomach określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie odpadów przed ich wywiezieniem, w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do istniejącego drzewostanu:

- nakaz dostosowania lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej do istniejącej zieleni,
- w przypadku konieczności wycięcia drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie,

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu.
- Nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych
- Nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

W odniesieniu do gleb:

- zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na jej powierzchni niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
- 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

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:

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem MN w granicach własnej działki;
- wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, przy czym tereny MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych.

W odniesieniu do krajobrazu:

- ustalono przeznaczenie poszczególnych terenów objętych planem,
- ustalono zasady, parametry i wskaźniki zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy,
- dopuszczono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

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

3. Cel prognozy. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

Podstawowym celem sporządzenia prognozy jest analiza skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla środowiska, analiza potencjalnych skutków zmiany stanu środowiska w przypadku braku jego realizacji oraz ocena czy analizowane zmiany w środowisku będą znaczące. Ponadto w prognozie zostały określone propozycje rozwiązań, dzięki którym skutki te będą mogły zostać wyeliminowane lub złagodzone (w dostosowaniu do przyjętej szczegółowości i charakteru ustaleń projektu planu).

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

- prace dokumentacyjno-analityczne polegające na zebraniu i analizie materiałów wejściowych obejmujące w szczególności: analizę treści projektu planu oraz jego powiązań z innymi dokumentami, analizę istniejącego stanu środowiska i problemów jego ochrony, inwentaryzację istniejącego zagospodarowania terenu;
- ocenę oddziaływania na środowisko obejmującą identyfikację możliwych znaczących i potencjalnie znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji lub braku realizacji projektowanego dokumentu;
- przedstawienie metod monitorowania skutków realizacji ustaleń ocenianego projektu planu.

W celu przygotowania prognozy dokonano analizy dostępnych materiałów o stanie środowiska obszaru objętego planem. 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 mpzp 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

4.1. Położenie analizowanego terenu

Analizowany teren znajduje się w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin Jeziorna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna.

Analizowany teren znajduje się na syku ulic Od Lasu i Jana Sobieskiego oraz obejmuje powierzchnię ok. 0,094ha.

4.2. Rzeźba terenu i geomorfologia

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski J. Kondrackiego [1998] gmina Konstancin-Jeziorna znajduje się na terenie dwóch jednostek geomorfologicznych: Równiny Warszawskiej (318.76) w zachodniej części gminy i Doliny Środkowej Wisły (318.75) we wschodniej części gminy. Mezoregiony te znajdują się w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka (318.7), który z kolei jest częścią podprowincji Niziny Środkowopolskiej (318). Wysoczyzna Równiny Warszawskiej i lewobrzeżny taras Doliny Środkowej Wisły są wyraźnie oddzielone od siebie skarpą o wysokości ponad 10 m, wzdłuż której przebiega droga wojewódzka nr 724, łącząca Górę Kalwarię z Warszawą. Obszar opracowania znajduje się na ukształtowanym przez erozję i akumulację rzeczną w okresach międzylodowcowych obszarze Doliny Środkowej Wisły.

Zgodnie z podziałem hydrograficznym Polski obszar gminy Konstancin-Jeziorna leży w dorzeczu Wisły i należy do zlewni dwóch jej prawobrzeżnych dopływów – Jeziorki i Wilanówki. W północnej części gminy wysoczyzną rozcina wąska dolina rzeki Jeziorki, która dopływa do doliny Wisły.

Według podziału regionalnego zwykłych wód podziemnych Polski obszar gminy Konstancin-Jeziorna wchodzi w skład regionu mazowieckiego, subregionu centralnego. Cechuje go wyraźna dominacja wodonośnych systemów kenozoicznych trzeciorzędowych i czwartorzędowych.

4.3. Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

Teren gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w dorzeczu rzeki Wisły, w zlewni rzeki Jeziorki (w jej dolnym biegu), która jest lewym dopływem Wisły, a także w zlewni rzeki Małej (w jej środkowym i dolnym biegu), która jest prawym dopływem Jeziorki. Dodatkowo przez teren gminy przepływają ciek wodne, które prowadzą wody bezpośrednio do Wisły. Są to: Kanał Brzeski, rzeka Wilanówka, Kanał Habdziński.

Rzeka Jeziorka to najdłuższy ciek przepływający przez teren powiatu piaseczyńskiego i główny ciek wodny gminy Konstancin-Jeziorna. Główne dopływy prawostronne rzeki to: Kraska, Zielona i Mała, natomiast lewostronne to Tarczynka, Struga z Głuskówką oraz dwa cieki wypływające spod Magdalenki i Dąbrówki. Obszarem źródłowym rzeki są okolice miejscowości Osuchów w powiecie grójeckim. Pierwotnie, w warunkach naturalnych, Jeziorka zasilala rzekę Wilanówkę, która płynęła doliną Wisły do Warszawy. Obecnie Jeziorka uchodzi bezpośrednio do Wisły, a Wilanówka przepływa przepustem rurowym pod dnem Jeziorki.

Obszar opracowania znajduje się na terenie zlewni rzeki Małej.

Wody podziemne

Teren opracowania znajduje się w obszarze występowania wód czwartorzędowych oraz trzeciorzędowych. Wody podziemne w utworach trzeciorzędowych wchodzi w skład Zbiornika Subniecki Warszawskiej – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 i Zbiornika Subniecki Warszawskiej – część centralna – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 A (zbiorniki nieudokumentowane). Wody piętra czwartorzędowego występują w poziomach wodonośnych i stanowią cenny zasób dobrej jakości wód podziemnych – Zbiornik Doliny Środkowej Wisły – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 222 (zbiornik udokumentowany). Odpływ wód podziemnych z obszaru gminy odbywa się do doliny Wisły i do doliny Jeziorki. Na obszarze doliny Jeziorki odpływ ma kierunek zgodny z biegiem rzeki. W dolinie Wisły wody są w niewielkim stopniu drenowane przez Kanał Habdziński i Wilanówkę, a także samą Wisłę.

Subniecka Warszawska

Zbiornik ten jest dobrze izolowany od wpływów z powierzchni terenu słabo przepuszczalnymi łtami plicenu o miąższości rzędu 100 metrów. Występują dwa poziomy wodonośne: w osadach miocenu oraz oligocenu. Ze względu na zawartość substancji organicznej z wkładkami węgla brunatnego mioceński poziom wodonośny nie jest eksploatowany. Cennym źródłem wysokiej jakości wody jest natomiast oligoceński poziom wodonośny. Jego eksploatacja jest jednak ograniczona ze względu na powolną odnawialność zasobów. Oligoceński poziom wodonośny występuje na głębokości od 190 m p.p.t. do 243 m p.p.t. Jego miąższość wynosi od 13 m do 18 m. Przeważają tu piaski drobnoziarniste i średnioziarniste o współczynniku filtracji 2×10^{-5} m/s.

Dolina Środkowej Wisły

W obrębie osadów czwartorzędowych występują dwie warstwy wodonośne. Warstwa górna, stanowiąca główny użytkowy poziom wodonośny, może być dwudzielna. Utworami rozdzielającymi (o miąższościach ok. 20 m) są utwory słabo przepuszczalne i nieprzepuszczalne (głównie gliny zwałowe, ilaste osady zastoiskowe). Ponad nimi leżą żwiry i piaski rzeczne i wodnolodowcowe utwory zlodowaceń bałtyckich, a poniżej różniące się nieco litologią i właściwościami filtracyjnymi piaski i żwiry przeważnie z okresu interglacjalu wielkiego (mazowieckiego). Miąższość osadów waha się od 30 m do 50 m. Charakteryzują się one wysokim współczynnikiem filtracji – od 2 do 5×10^{-4} m/s. Wydajność pojedynczego otworu studziennego może być bardzo duża i dochodzi nawet do $100 \text{ m}^3/\text{h}$. Zwierciadło wodonośnego czwartorzędowego poziomu użytkowania w pasie wysoczyzny przeważnie jest swobodne i znajduje się na głębokości 20 m p.p.t. – 25 m p.p.t. Natomiast swobodne zwierciadło wody występuje 76 m p.p.m. – 80 m n.p.m. Naturalne wahania zwierciadła wody dochodzą do 0,5 m – 1,5 m.

Zasoby wód podziemnych na terenie gminy stanowi czwartorzędowe piętro wodonośne, występujące w ośrodku porowym, zbudowanym głównie z utworów piaszczystych i piaszczysto-żwirowych. Główny poziom wodonośny tworzą piaski międzymorenowe zlodowacenia środkowopolskiego w znacznej części przykryte warstwą glin zwałowych. Wody

użytkowego poziomu wodonośnego charakteryzują się dobrą jakością i naturalnym składem chemicznym.

Na analizowanym obszarze poziomy wodonośne występują zarówno w utworach czwartorzędowych jak i trzeciorzędowych, jednak dominującym piętrzem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy, stanowiący główne źródło zaopatrzenia w wodę na analizowanym terenie. Tutaj zwierciadło wody występuje na głębokości około 7,0 m – 10,0 m.

4.4. Surowce naturalne

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna eksploatowane były ility i mułki warwowe w rejonie Obór – Cegielnia Oborska i na terenie Chylic – Cegielnia Chylicka. Jednak cegielnie te od wielu lat są nieczynne. Na obszarze gminy występują jeszcze dwa obszary udokumentowanych złóż kopalin. W rejonie Czarnowa eksploatowane są piaski wydmy w rozległej piaszce. W centrum Konstancina eksploatowane są wody podziemne jurajskie (solanka). Złoże w Konstancinie objęte jest koncesją na wydobywanie kopalin ze złoża.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Konstancin-Jeziorna na terenie objętym analizą nie występują złoża kopalin przewidziane do eksploatacji i nie prowadzi się na tym terenie wydobywania kopalin.

4.5. Gleby

Na obszarze miejskim Konstancina-Jeziorny wyróżniono gleby antropogeniczne terenów zabudowanych i przemysłowych. Pokrywa glebowa tych terenów charakteryzuje się mechanicznym zniszczeniem naturalnych poziomów na znacznych obszarach oraz zanieczyszczeniem różnymi pierwiastkami wprowadzonymi do środowiska glebowego wskutek działalności gospodarczej.

Na obszarze wysoczyznowym, w miejscach występowania luźnych utworów piaszczystych wytworzyły się gleby bielcowe. Są one przeważnie porośnięte lasami. Obszary zbudowane z rzecznych lub wodno-lodowcowych utworów piaszczysto-żwirowych zajmują gleby rdzawe. Ich powierzchnie są w dużej części zalesione, ale również w części wykorzystywane rolniczo. Najbardziej rozprzestrzenione na wysoczyźnie i jednocześnie rolniczo wykorzystywane są gleby brunatne. Częściowo te gleby są również porośnięte lasami. Największe rozprzestrzenienie w dolinie Wisły oraz mniej licznie w dolinie Jeziorki wykazują mady. W mniejszych zasięgach występują tam również gleby glejowe i mady glejowe. Na obszarze wysoczyznowym dość licznie występują małe dolinki rzeczne wypełnione utworami organicznymi i organiczno-mineralnymi, z których wytworzyły się gleby torfowe, murszowe oraz czarne ziemie.

4.6. Warunki klimatyczne

Gmina Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego z przewagą wpływów kontynentalnych. Zgodnie z regionalizacją klimatyczno-rolniczą leży ona we wschodniej (mazowieckiej) części dzielnicy środkowej. Warunki klimatyczne gminy są typowe dla terenów Polski Centralnej. Przeważa tutaj wpływ klimatu subkontynentalnego

z oddziaływaniem cyrkulacji atlantyckiej, czyli masy powietrza atlantyckiego ścierają się z masami powietrza kontynentalnego. Jednak często są one modyfikowane przez obecność kompleksów leśnych oraz doliny rzeczne.

Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne wg W. Okołowicza [1979] analizowany obszar leży w regionie mazowiecko-podlaskim. Klimat na tym obszarze posiada cechy klimatu przejściowego, z przewagą cech kontynentalnych, charakterystycznych dla obszarów położonych w centralnej i wschodniej części Polski. Region ten cechuje niski poziom opadów atmosferycznych oraz duże wahania temperatury w ciągu roku.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 8°C. W najcieplejszym miesiącu lipcu średnia temperatura wynosi ok. 24°C, natomiast najniższa temperatura w styczniu wynosi ok. -6°C. Na wysoką temperaturę powietrza wpływają warunki podłoża. W czasie największego promieniowania słonecznego łatwo nagrzewające się podłoże podnosi temperaturę powietrza.

Średnie roczne zachmurzenie w gminie Konstancin-Jeziorna wynosi ok. 65 % pokrycia nieba. Dodatkowo gminę cechuje wysoka liczba dni pochmurnych – 163 dni. W okresie zimowym (od listopada do lutego) obserwuje się najwięcej dni pochmurnych. Dni burzowe występują głównie w okresie letnim (od maja do sierpnia).

Wilgotność powietrza wynosi około 80%. Średnia ilość opadów atmosferycznych w ciągu roku waha się w granicach 415 mm – 600 mm. Najintensywniejsze opady notowane są w okresie wiosenno-letnim. Okres wegetacyjny na obszarze opracowania wynosi około 210 dni.

W ciągu roku w gminie Konstancin-Jeziorna przeważa zachodnia cyrkulacja powietrza. Przeważają kierunki wiatrów z zachodu, północnego-zachodu i południowego-zachodu przy najsilniejszych zachodnich (ok. 45 % ogólnej ich sumy). Stosunkowo duży udział mają również wiatry wschodnie i południowe (ok. 27 % ogólnej ilości).

Na bilans cieplny, a także na różnorodność warunków topograficznych, składa się m.in. rzeźba terenu, rodzaj podłoża, jego pokrycie i uwilgotnienie, odsłonięcie horyzontu.

Analizując ukształtowanie terenu oraz dane meteorologiczne dla regionu, należy stwierdzić, że wartości średniej rocznej temperatury oraz średniej ilości opadów atmosferycznych będą ulegały modyfikacjom i stanowią o zróżnicowaniu warunków mikroklimatycznych w tym obszarze. Na skarpie i poniżej skarpy tereny cechować się będą występowaniem zastoisk mrozowych z mało korzystnymi warunkami solarnymi oraz zwiększoną częstotliwością występowania mgieł. Zjawiska te mogą intensyfikować się w zagłębieniach terenu. Powyżej skarpy tereny charakteryzuje duża amplituda temperatur w stosunku dnia do nocy, korzystne przewietrzanie, ograniczona ilość mgieł oraz korzystne warunki solarne.

Na uzdrowiskowy charakter gminy ogromne znaczenie ma klimat lokalny. Określany jest jako umiarkowany o dobrym nasłonecznieniu, słabych wiatrach i małej ilości opadów.

Piaszczyste podłoże, które występuje na dość znacznym obszarze gminy, zapewnia szybką infiltrację wód opadowych i obniżenie wilgotności. Na zdrowotny mikroklimat gminy Konstancin-Jeziorna wpływają lasy iglaste, które wzbogacają go bioskładnikami, olejkami eterycznymi, dzięki czemu sprzyja on profilaktyce schorzeń kardiologicznych, neurologicznych, laryngologicznych, reumatologicznych oraz ogólnej regeneracji biologicznej.

4.7. Klimat akustyczny

Poziomy dopuszczalne hałasu określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ochronie akustycznej podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej oraz tereny szpitali, szkół, domów opieki społecznej, uzdrowisk oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Znaczącym źródłem nadmiernego hałasu w gminie Konstancin-Jeziorna jest przede wszystkim rosnący transport samochodowy. Źródłami hałasu oddziałującymi na analizowany obszar (działki nr ewid. 71/1 i 71/2 z obr. 03-23) są przede wszystkim istniejące trasy komunikacyjne – droga wojewódzka nr 724 łącząca Górę Kalwarię z Warszawą. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się hałasu zaleca się odtworzenia zadrzewień przydrożnych jako naturalnych ekranów oraz zakładanie zieleni wysokiej ochronnej przy zakładach przemysłowych i usługowych.

Ponadto gmina Konstancin-Jeziorna stanowi szlak przelotów samolotów kierujących się z lub na Lotnisko Chopina w Warszawie na trasie południowy wschód – północny zachód. Uciążliwości akustyczne odczuwalne są przeważnie w porze dziennej.

Na obszarach opracowania nie przewiduje się zwiększonego ruchu samochodowego spowodowanego uchwaleniem planów miejscowych dla tych obszarów. Hałas kolejowy i przemysłowy nie oddziałuje na przedmiotowy obszar planu miejscowego.

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie nie prowadzi pomiarów hałasu komunikacyjnego.

4.8. Flora i fauna

Zgodnie z regionalizacją geobotaniczną J. M. Matuszkiewicza obszar gminy Konstancin-Jeziorna jest położony w obrębie dwóch podokręgów. Są to: podokręg Warszawski okręgu łowicko-Warszawskiego oraz podokręg Doliny Wisły „Puławy-Warszawa”.

Szata roślinna na obszarze objętym planem jest zróżnicowana. Występują zbiorowiska o charakterze kontynentalnym. Bioróżnorodność jest ograniczona na terenach zabudowy mieszkaniowej. Dominują gatunki ozdobnych krzewów, kwiatów jednorocznych, bylin, krzewów i pojedynczych drzew, towarzyszące zabudowie. Na obszarze opracowania nie zidentyfikowano żadnych rzadkich, ani chronionych gatunków grzybów i roślin.

Świat zwierzęcy reprezentują gatunki drobnych gryzoni oraz ptaków charakterystycznych dla terenów zabudowanych oraz łąk. Na terenach zadrzewionych i zakrzewionych spotkać można wiele gatunków małych ssaków (t. j.: lis, kuna domowa, łasica, zając szarak, sarna). Na terenie

opracowania nie stwierdzono występowania zwierząt większych, ale nie można wykluczyć ich wędrówek, nie występują także gatunki zagrożonych. Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt.

4.9. Formy ochrony przyrody

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna występują następujące formy ochrony przyrody:

- Chojnowski Park Krajobrazowy,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- rezerваты przyrody: „Łęgi Oborskie”, „Skała Oborska”, „Obory”, „Olszyna Łyczynska”, „Wyspy Zawadowskie”, „Wyspy Świdorskie”;
- obszar Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK)

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony w 1997 roku. Położony jest na terenie ponad 50 gmin w województwie mazowieckim. Jedną z ważniejszych funkcji, jaką pełni WOChK jest funkcja korytarza ekologicznego umożliwiającego migrację roślin, zwierząt i grzybów. Obszar ten pełni również funkcję otuliny tj. terenu zabezpieczającego inne formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka jak np. w przypadku Chojnowskiego Parku Krajobrazowego na terenie gminy Piaseczno.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarza ekologicznego. 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, kamieniołomów, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z opisanymi wyjątkami). W jego obrębie zostały wyróżnione dwie strefy:

- strefa szczególnej ochrony ekologicznej, która obejmuje tereny decydujące o potencjale biotycznym obszarów (na terenie gminy Konstancin-Jeziorna jest to taras zalewowy Wisły),
- strefa ochrony urbanistycznej obejmującej tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanistycznym posiadające szczególne wartości przyrodnicze (na terenie gminy jest to centrum uzdrowiskowo – willowej części Konstancina).

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) – strefa zwykła, w której obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 42 poz. 870) (w odległości ok. 100 m).

Chojnowski Park Krajobrazowy został utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 roku. Znajduje się w południowej i centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna. Wraz z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym i Kampinoskim Parkiem Narodowym pełni ważną funkcję klimatotwórczą dla Warszawy. Obszar parku

charakteryzuje się wybitnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi oraz odgrywa istotną rolę w systemie obszarów chronionych województwa. Na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego występują miejsca bytowania rzadkich gatunków zwierząt i występowania cennych zbiorowisk roślinnych.

Obszar opracowania znajduje się w otulinie parku.

Rezerwat Łęgi Oborskie został utworzony w 1982 roku, obejmuje powierzchnię 54 ha. Celem ochrony jest zachowanie kompleksu naturalnych łęgów wiązowo-jesionowych, charakterystycznych niegdyś dla szaty roślinnej doliny Wisły.

Rezerwat Skarpa Oborska został utworzony w 1982 roku, zajmuje powierzchnię 16,97 ha. Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie bogato urzeźbionej skarpy wiślanej oraz mało zniekształconych zbiorowisk leśnych. Obszar położony jest pomiędzy Uzdrowiskiem Konstancina a wsią Słomczyn.

Rezerwat Obory został utworzony w 1979 roku, zajmuje powierzchnię 44,38 ha. Położony jest na południe od miasta Konstancin-Jeziorna, w odległości około 2 km od obszaru opracowania. Celem ochrony jest zachowanie fragmentu lasu mieszanego o charakterze naturalnym, z bogatym runem.

Rezerwat Olszyna Łyczyńska został utworzony w 1982 roku, zajmuje powierzchnię 24,89 ha. Położony jest na południe od miasta Konstancin-Jeziorna, pomiędzy miejscowościami Obory i Łyczyn. Został utworzony w celu ochrony lasów łęgowych w dolinie Wisły, które zachowały swój naturalny charakter.

Rezerwat Wyspy Zawadowskie został utworzony na mocy Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 roku. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi łęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków występujących w obszarze rzeki Wisły. Obejmuje obszar 530,28 ha. Rezerwat oddalony jest od obszaru opracowania o około 5,5 km.

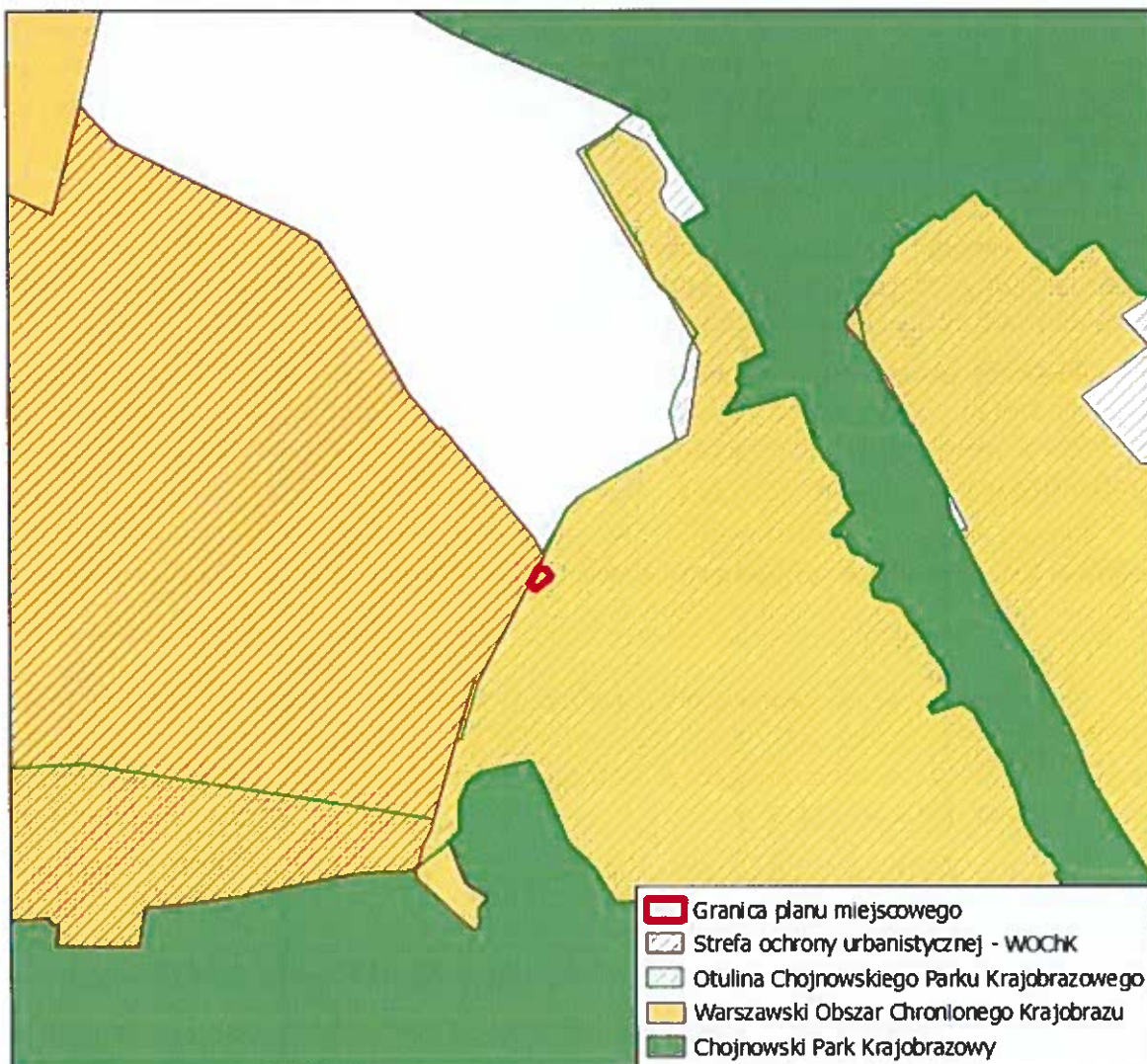
Rezerwat Wyspy Świdorskie został utworzony na mocy Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 roku. Obejmuje obszar 572,28 ha. Ekosystemy wodne, składające się na rezerwat, w 80% zaliczane są do naturalnych lub zbliżonych do naturalnych, w 15% do zniekształconych, a tylko w 5% do zdegradowanych przez budownictwo wodne i pobór piasku. Rezerwat oddalony jest od obszaru opracowania o około 5,5 km.

Obszar Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły został wyznaczony na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku. Obejmuje obszar Wisły o powierzchni 30777,88 ha pomiędzy Dęblinem a Płockiem. Jest to bardzo ważna ostoja ptaków wodno-błotnych, zimujących i migrujących. Teren zachował swój naturalny charakter z licznymi wyspami i fragmentami międzywala.

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

Na terenie objętym planem miejscowym nie występują pomniki przyrody.

Formy ochrony przyrody w najbliższym otoczeniu obszaru analizowanego zostały przedstawione na rysunku 4.



Rysunek 4 Formy ochrony przyrody znajdujące się w otoczeniu planu miejscowego
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

4.10. Strefa ochrony uzdrowiskowej

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.:

- budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) zakładów przemysłowych, stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrowiskowej i parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;

- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

4.11. Zabytki i dobra materialne

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

5. Istniejące problemy ochrony środowiska

W opracowaniu ekofizjograficznym stwierdzono, że głównymi zagrożeniami dla środowiska związanymi z działalnością człowieka na tym obszarze planu może być:

- zanieczyszczenie powietrza poprzez indywidualne źródła ogrzewania budynków oraz poprzez silniki spalinowe i wytwarzanie hałasu,
- postępująca urbanizacja,
- rozwój komunikacyjny,
- nadmierne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych,
- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczenie różnorodności biologicznej,
- odprowadzanie ścieków nieoczyszczonych do ziemi lub do wód powierzchniowych.

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

Przeanalizowano kierunki i natężenie potencjalnych zmian, jakie mogłyby zaistnieć w środowisku, w przypadku braku podjęcia działań projektowych polegających na sporządzeniu planu miejscowego.

W przypadku braku realizacji planu miejscowego na omawianym terenie użytkowanie i zagospodarowanie terenu objętego projektem planu nie ulegnie zmianom, w stosunku do stanu istniejącego. Na omawianym terenie nadal będzie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282 z 22 grudnia 2005 r. poz. 10685).

7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na obszarach istniejących nie zmieni się w wyniku opracowania dokumentu. Zakłada się, że przedsięwzięcia na terenie objętym planem realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przyrody i środowiska. Opis stanu środowiska został zawarty w punkcie 4 prognozy.

8. Ocena i analiza przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko

8.1. Wpływ na jakość i zasoby wód

W projekcie planu miejscowego zawarto odpowiednie zapisy dla ochrony wód, które określają zasady właściwego odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz wskazują na konieczność zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci (podłączenie się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o nakazie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

8.2. Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby

Wpływ realizacji projektu planu miejscowego na powierzchnię ziemi oraz gleby może być istotny. Obszar opracowania jest już w znacznym stopniu zagospodarowany. Jednak tereny przeznaczone w planie pod zabudowę wymagają przygotowania powierzchni gruntu pod budynki i inne obiekty budowlane.

Docelowe zagospodarowanie zgodnie z planem, doprowadzi do nieznacznej ingerencji w powierzchnię ziemi i usunięcia wierzchniej warstwy gleb. Mimo to nie przewiduje się, że planowane przeznaczenie terenu będzie prowadzić do powstania dużych powierzchni szczelnych i utraty tym samym powierzchni biologicznie czynnej.

Potencjalnym zagrożeniem i źródłem zanieczyszczenia gleb może być niewłaściwie prowadzona gospodarka ściekowa oraz gospodarka odpadami. Plan zawiera jednak szczegółowe wytyczne odnośnie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej oraz odpadowej, których przestrzeganie pozwoli uniknąć takich sytuacji.

Ocenia się, iż proponowane zapisy planu są adekwatne do funkcji poszczególnych obszarów i znacząco zmniejszają ryzyko zanieczyszczenia gleb.

8.3. Wpływ na powietrze

Przewiduje się, że planowane zagospodarowanie nie będzie powodowało negatywnych oddziaływań i nie będzie stanowić poważnego źródła emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych wpływających na jakość powietrza.

Nowa zabudowa mieszkaniowa na terenie objętym planem będzie wiązała się z możliwością powstania nowych źródeł emisji do powietrza z indywidualnych źródeł ciepła. Emisja ta będzie miała charakter okresowy z nasileniem w porze zimowej. Również podczas realizacji planowanego zagospodarowania terenu nastąpi okresowe zwiększenie emisji zanieczyszczeń do powietrza, związane z pracą maszyn budowlanych oraz transportem materiałów na placie budowy.

Jednak nie przewiduje się aby realizacja projektu planu miejscowego znacząco wpływała na jakość powietrza atmosferycznego.

8.4. Wpływ na klimat

Proponowane przeznaczenie terenu nie będzie istotnie wpływało na zmianę warunków klimatycznych. Nowa zabudowa może przyczyniać się do zmiany 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 spowodują utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe do atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy każdych przekształceniach urbanistycznych. Jednak zmiany na terenie objętym opracowaniem nie są na tyle duże aby miało to wpływ na zmianę czynników klimatycznych. Emisja gazów i pyłów na terenie opracowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę może powodować obniżenie jakości powietrza, jednak nie będzie to miało miejsce w takiej skali aby powodować zmiany lokalnego klimatu.

8.5. Wpływ na różnorodność biologiczną

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

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na obszarach poszczególnych terenów zagospodarowania

8.6. Wpływ na świat roślin i zwierząt

Minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki wolnostojące ustala się na poziomie 50 %.

Obecnie na obszarze planu miejscowego nie występują żadne rzadkie, ani chronione gatunki grzybów i roślin. Docelowe zagospodarowanie tego terenu zgodnie z ustaleniami planu będzie więc prowadziło do konieczności usunięcia roślinności oraz wierzchniej pokrywy glebowej na większości tego terenu, jednak potencjalna strata będąca wynikiem likwidacji pokrywy roślinnej nie będzie miała istotnego wpływu na bioróżnorodność oraz cenne siedliska występujące potencjalnie poza obszarem planu.

W związku z powyższym na terenie objętym planem nie przewiduje się istotnego zagrożenia w stosunku do roślinności i zwierząt występujących na tym obszarze. Nie przewiduje się znaczącego ograniczenia powierzchni terenów zieleni.

8.7. Wpływ na ochronę przyrody

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) – w strefie zwykłej, w której obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. 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 pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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).

Ponadto obszar planu miejscowego znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK). Nakazy i zakazy obowiązujące na terenie otuliny ChPK oraz jej granice określa Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 75, poz. 1976) oraz Plan Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, uchwalonego uchwałą Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r., poz. 15707).

W związku z realizacją projektowanego dokumentu, w obszarze opracowania nie występują problemy ochrony środowiska związane z ochroną obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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

8.8. Wpływ na zabytki i dobra materialne

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ani ujętych w gminnej, bądź wojewódzkiej ewidencji zabytków brak jest również stanowisk archeologicznych. Zlokalizowanie nowych budynków na terenie opracowania nie będzie miało wpływu na zabytki zlokalizowane poza obszarem planu.

W skutek realizacji ustaleń planu miejscowego powstaną nowe budynki oraz nastąpi rozwój infrastruktury technicznej, co pozytywnie wpływa na dobra materialne.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala odpowiednie procedury związane ze zmianą wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym formy odszkodowania za utratę wartości nieruchomości.

8.9. Wpływ na ludzi

Realizacja zapisów planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi. Oprócz pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. Jednak największe zanieczyszczania powietrza i hałas komunikacyjno-drogowy na terenie obszaru opracowania, będzie pochodził głównie z istniejącej drogi wojewódzkiej – ul. Wilanowska, która przebiega w sąsiedztwie terenu opracowania.

9. Oddziaływanie transgraniczne

Położenie gminy Konstancin-Jeziorna w centralnej Polsce oraz charakter ustaleń w zakresie zagospodarowania przestrzennego eliminuje możliwość występowania oddziaływania o charakterze transgranicznym na środowisko.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

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

11. Wnioski

Projektowana funkcja terenu wywołuje 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.

Zaproponowana w projekcie planu funkcje niosą za sobą niskie ryzyko znaczącego pogorszenia stanu środowiska. Należy tutaj podkreślić, że projekt, 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.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Planowane zainwestowanie nie narusza przepisów ochrony przyrody i nie powoduje konfliktów z obszarami i obiektami prawnie chronionymi. Przy prawidłowej eksploatacji planowanych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków nie przewiduje się zagrożenia zwiększeniem zanieczyszczenia dla wód płynących. Nie przewiduje się istotnego oddziaływania ustaleń planu na warunki występowania wód gruntowych. Nie przewiduje się zagrożeń wynikających z oddziaływania ścieków niebezpiecznych lub ich nadmiernej ilości.

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. Z chwilą wybudowania obwodnicy miasta Konstancin –Jeziorna, znacznie zmniejszy się ruch na ulicy Wilanowskiej. Plan zachowuje i chroni wszelkie wartościowe elementy szaty roślinnej. 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.

Załącznik

Oświadczenie autora o spełnieniu wymagań stawianych osobom sporządzającym prognozy oddziaływania na środowisko

Oświadczam, że spełniam wymogi, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 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, 17.06.2025 r.

Elżbieta Bartoszewska

