

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do projektu**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8,
119/9 z obrębu 01-26**

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autor:

Elżbieta Bartoszevska



czerwiec 2025, 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 KWIETNIA 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 DOPRAWY MATERIALNE

9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ NA INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU

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

10. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU

12. WNIOSKI

13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

1. Wstęp

1.1 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26.

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.411.280.2018.JD z dnia 23.10.2018 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS.4700.108.z.2018 .z.05.09.2018 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 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. 1112 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r, poz. 647);
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. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z dnia 14.02.2007 r);
7. Uchwała Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 r., poz. 5696 z późn. zm.);
8. Uchwała Nr 434/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 12216);
9. Uchwała Nr 817/VII/46/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26.

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. 119/6,

119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26.

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. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26, grudzień 2022 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, zatwierdzony Uchwałą Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.
5. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
6. Inwentaryzacja i waloryzacja szaty roślinnej Skolimowa północno-zachodniego miasta Konstancin-Jeziorna, czerwiec 2000 r.,
7. Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze terenu Skolimowa północno-zachodniego,
8. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
9. Program ochrony środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2030,
10. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
11. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
12. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
13. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
14. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
15. Mapy glebowo- rolnicze;
16. 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 dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 leży w południowo-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony północnej obszar opracowania przylega do ul. Pułaskiego (droga wojewódzka nr 721) Od strony wschodniej przylega do działki zabudowanej usługami – restauracja Staropolska. Od zachodu przylega do obiektów usługowych – sklep ogrodniczy i stacja kontroli pojazdów. Natomiast południową granicę opracowania, stanowiącą granicę administracyjną miasta i gminy Konstancin-Jeziorna - stanowi rzeka Jeziorka.

Działka o nr ew. 119/6 z obrębu 01-26 jest zabudowana budynkiem dawnej parowozowni na stacji Chylice. Budynek o pow. zabudowy 310m² stanowi jedną z niewielu pozostałości historycznej zabudowy i infrastruktury Kolei Wilanowskiej (późniejszej kolei Towarzystwa Akcyjnego Drogi Żelaznej Wilanowskiej), która założona została w 1891 r. Odcinek łączący Wilanów z Piasecznem i Gołkowem, na którym znajdowała się stacja Chylice, został zrealizowany w latach 1895-1896 z inicjatywy inż. Henryka Husa. Kolej ta obsługiwała zarówno ruch

pasażerski, m.in. związany z rozwojem okolicznych miejscowości letniskowych (Chylice Letnisko, Konstancin, Skolimów), jak i towarowy. Kolej Wilanowska realizowała dostawy surowców i produktów m.in. do i z cegielni w Oborach, Chylicach i Gołkowie oraz papierni w Jeziornie. Murowana parowozownia przeznaczona na 4 stanowiska, była jedną z dwóch parowozowni Kolei Wilanowskiej (pierwsza znajdowała się na stacji Belweder w Warszawie). Pierwotny budynek był drewniany, z poczekalnią i mieszkaniami dla pracowników. Zgodnie ze sprawozdaniem Towarzystwa z 1919 r. na stacji Chylice znajdowały się przepompownia, urządzenia zasilania wodnego: studnie z kręgów betonowych przy wodociągach, silnik z pompą, żelazne kadzie i krany wodne do zasilania parowozów, a także peron ziemny o brukowanej nawierzchni, drewniana budka woźnego, ustępy. W 1923 r. zbudowano nowy drewniany budynek stacyjny z zapleczem socjalnym i mieszkaniowym. Budynek dawnej parowozowni wykorzystywany był na cele mieszkalne, najprawdopodobniej wówczas rozebrano znajdującą się powyżej zachodniej ściany szczytowej wieloboczną wieżyczkę, wymieniono pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej na papę, przeprowadzono remont obejmujący m.in. wykonanie nowych tynków wraz z ahistoryczną kolorystyką. Obecnie budynek jest nieużytkowany, a teren wokół niego pozostaje niezagospodarowany.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał wpisu do rejestru zabytków budynku dawnej parowozowni wraz z terenem obejmującym dz. ew. 119/6, 119/7 i 119/8 z obrębu 01-26 - decyzja Nr 131/2022 z dnia 15.12.2022 r.

Pozostałe nieruchomości są niezabudowane.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów:

- działkę o nr ew. 119/6 z obrębu 01-26 o pow. 0,1952 ha stanowią grunty orne RV o pow. 0,0863 ha oraz teren mieszkaniowy B o pow. 0,1089 ha,
- działkę o nr ew. 119/7 z obrębu 01-26 o pow. 0,0327 ha stanowią grunty orne RV o pow. 0,0122 ha oraz teren zurbanizowany niezabudowany Bp o pow. 0,0205 ha,
- działkę o nr ew. 119/8 z obrębu 01-26 o pow. 0,1510 ha stanowią grunty orne RV o pow. 0,1411 ha oraz teren zurbanizowany niezabudowany Bp o pow. 0,0099 ha,
- działkę o nr ew. 119/9 z obrębu 01-26 o pow. 0,4400 ha stanowią grunty orne RV o pow. 0,0561 ha oraz pastwisko trwałe PsV o pow. 0,3839 ha.

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

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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 przygotowano w oparciu o uchwałę nr 817/VII/46/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26.

7

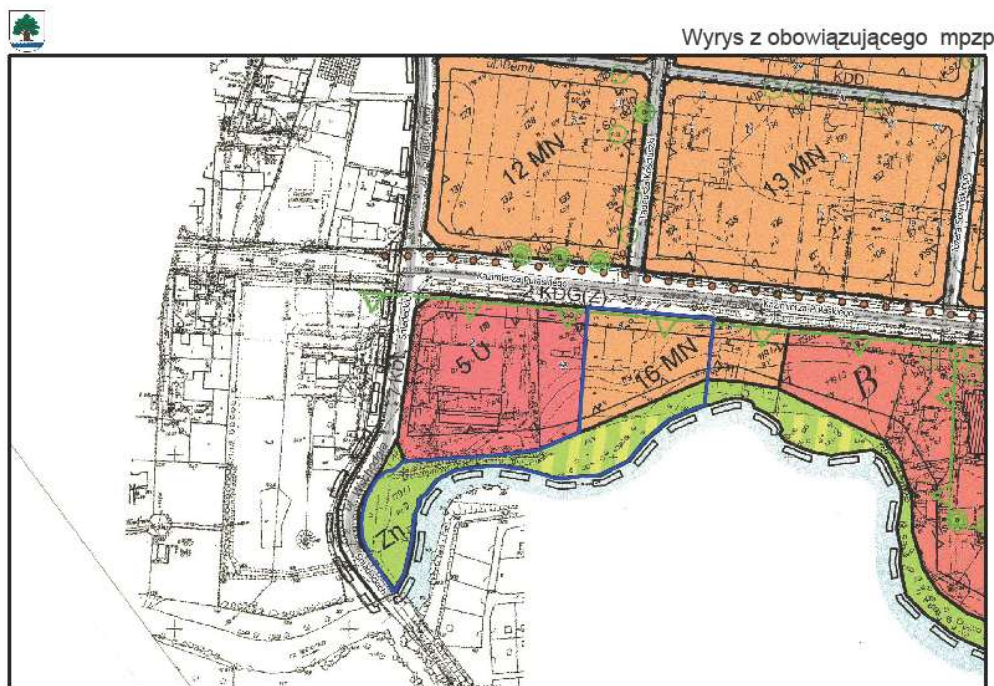
do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz przy zachowaniu, że przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26. Działka o nr ew. 119/9 z obrębu 01-26 położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Jeziorki stanowi olbrzymi potencjał dla zagospodarowania jej na cele rekreacyjne. Teren ten może się stać znakomitym uzupełnieniem tak gminnej, jak również powiatowej wodnej i rowerowej oferty turystycznej (np. przystanek rowerowo-kajakowy, plaża z terenem rekreacyjnym). Natomiast budynek parowozowni może zostać zrewitalizowany i udostępniony na cele publiczne o charakterze społeczno-kulturalnym.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, zatwierdzonym Uchwałą Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 162 z dnia 11 lipca 2005 r., poz. 5141 działki o nr ew. 119/6, 119/7 i 119/8 z obrębu 01-26 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonym symbolem 16 MN. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację wolnostojących lub wbudowanych obiektów o funkcji usługowej, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza teren, do którego prowadzący przedsięwzięcie ma tytuł prawny; pod warunkiem wykazania w projekcie zagospodarowania terenu, że położenie, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna działki są odpowiednie do lokalizacji wybranej funkcji wraz z budynkiem mieszkalnym.

Ponieważ celem dokonania zmiany planu jest udostępnienie istniejącego budynku w całości na cele usługowe, bez realizacji funkcji mieszkalnej, konieczne jest zatem sporządzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast działka o nr ew. 119/9 z obrębu 01-26 przeznaczona jest pod zielenie nieurządzoną wzdłuż rzeki Jeziorki, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych, oznaczonym symbolem Zn.



Rys. 2. Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Skolimowa północno-zachodniego – etap 1

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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 opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek

119/6, 119/7, 119/8 z obrębu 01-26 ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
- b) zabudowa usługowa z zakresu kultury, turystyki, gastronomii, rekreacji wypoczynku,
- c) usługi administracyjno-biurowe
- d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- e) zieleń urządzona,
- f) miejsca do parkowania;

Ponadto ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500m²,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 m,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą:
 - dominanty w budynku dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylice
 - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 55%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich,
- h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
 - i) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
 - j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 119/9 z obrębu 01-26 ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń publiczna urządzona,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) budowle służące funkcji sportowo-rekreacyjne,

d) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wzdłuż rzeki należy zachować ciąg ekologiczny, na którym dopuszcza się m.in.:

- tworzenie plaż trawiastych i piaszczystych,
- wytyczenie nieutwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych.

b) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 m;

e) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%.

g) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania poza obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu należy podkreślić, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 utrzymuje częściowo dotychczasowe przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, a głównym celem sporządzanego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania umożliwiających realizację zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, usług z zakresu kultury, turystyki, gastronomii, rekreacji, wypoczynku, administracyjno-biurowych.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 817/VII/46/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26.

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.

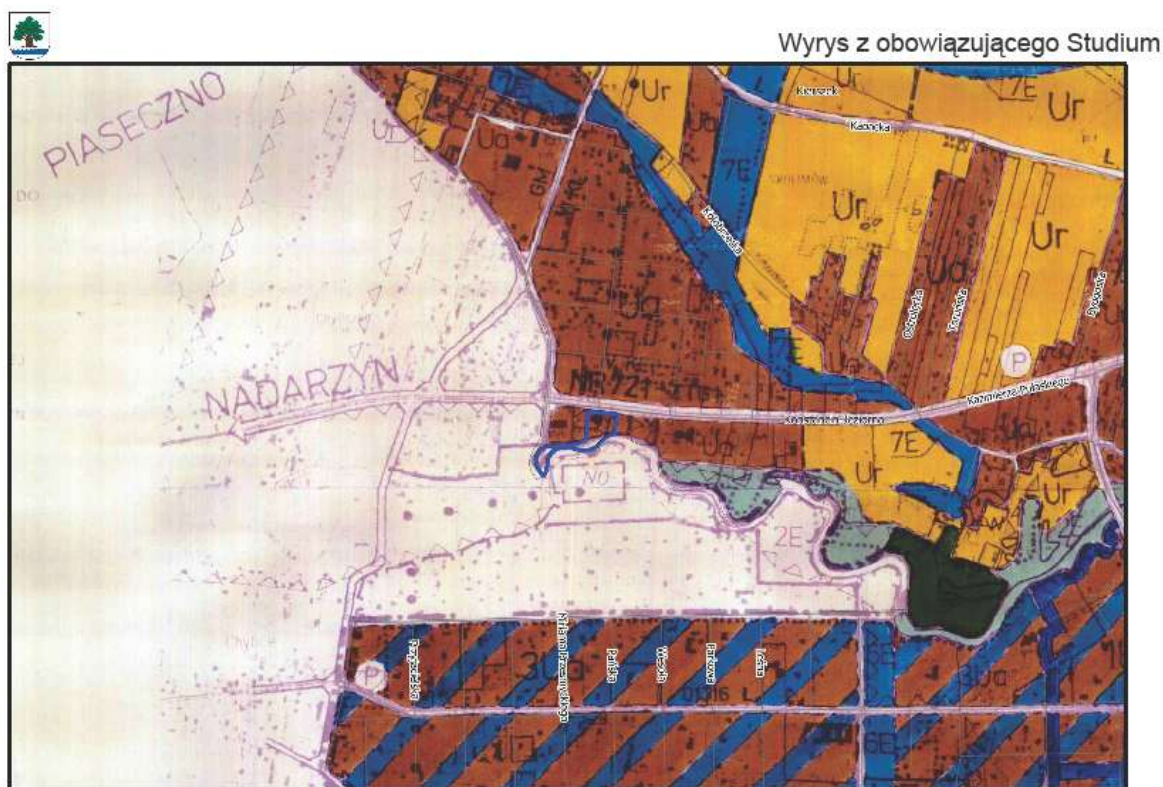
Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. działki o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8 z obrębu 01-26 położone są w strefie urbanizacji **Ua (adaptowanej zabudowy)** Natomiast działka o nr ew. 119/9 z obrębu 01-26 w strefie **2 E (ochrony ekologicznej)**.

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

Strefa ochrony ekologicznej (2E) obejmuje tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolinę rzeki Jezioroki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu studium ustala tereny niebudowlane. W strefie obowiązuje:

- zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
- dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska),
- dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku (UT) pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Szczególnie starannego zagospodarowania wymaga dolina rzeki Jeziorki, odcinek przylegający do dzielnicy uzdrowskiej. Powinien on docelowo przybrać formę parku z urządzeniami rekreacyjnymi (ścieżki zdrowia) i elementami małej architektury (altanki, ławki, rzeźby itp.) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, ściśle związanych z funkcją uzdrowiska na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz.U. z 2021 r. poz. 1301) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrawiskowej, w której procentowy udział terenów

biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię 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 „C” obszarów ochronnych uzdrowiskowych „Uzdrowiska Konstancin” - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu

W odniesieniu do gleb:

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

W zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia realizowane na terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

Nie kwalifikuje się terenu U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Natomiast teren ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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;

3) ustala się możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

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

W obszarze objętym planem ochronie podlega:

- 1) zabytek nieruchomy – budynek dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylice, wpisany do rejestru zabytków i oznaczony zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) teren otoczenia budynku dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylice wpisany do rejestru zabytków.

Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy w/w zabytkach winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.



Rys. 4. Budynek dawnej parowozowni kolei Wilanowskiej, wpisany do rejestru zabytków.

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.

Rzeźba terenu jest urozmaicona. Obszar objęty planem leży w obrębie tarasu rzecznoego. Morfologia tego terenu została głównie ukształtowana poprzez rzekę Jeziorkę. Dolina rzeki Jeziorki na tym fragmencie ma niewielką szerokość dochodzącą do kilkudziesięciu metrów.

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. Jednakże działka o nr ew. 119/9 z obrębu 01-26 leży w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Jeziorki.

Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. W ramach tego obszaru wyznaczono:

- 1) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

W przygotowanym projekcie Planu znalazł się zapis ustalający, że przy zagospodarowywaniu tych terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Dokonana wizja lokalna dokonana w dniu 21 lutego 2023 r. wykazała, że teren w sąsiedztwie rzeki jest bardzo podmokły. Stwierdzono występowanie wody na gruncie. Przy realizacji wszelkich obiektów należy mieć na uwadze ten stan rzeczy.

b) Wody podziemne:

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

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

3.4.Surowce naturalne.

Brak jest surowców naturalnych na analizowanym terenie.



Rys. 5. Drzewostan w granicach opracowania

3.5.Flora i fauna.

Obszar opracowania charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi, zwłaszcza obszar przyległy do rzeki Jeziorki, który jest predysponowany do pełnienia funkcji ekologicznych. W dolinie Jeziorki występują ekosystemy zaroślowe, które pełnią na terenie opracowania ważne funkcje przyrodnicze oraz ewentualnie rekreacyjne. W sąsiedztwie rzeki występują drzewostany olchowo-topolowe-wierzbowe. Na pozostałej części działki można spotkać sosny, brzozy, żywotniki jodłę czy pojedyncze drzewa liściaste.

Jeżeli chodzi o świat zwierzęcy to możemy tutaj mówić o faunie towarzyszącej terenom zurbanizowanym.

3.6. Gleby

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

3.7.Warunki klimatyczne.

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

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

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

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

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

- Jeziorna cechuje się również wysoką liczbą dni pochmurnych. Średnia roczna wynosi 162,8 dnia. Najwięcej dni pochmurnych obserwuje się w okresie zimowym, od listopada do lutego.

W rejonie Konstancina przeważa w ciągu roku zachodnia cyrkulacja powietrza. Największą frekwencją cechuje się kierunek zachodni (W) - 16,8%. Znacznym udziałem cechuje się ponadto kierunek SW - (15,2%). Najmniejszy udział w ciągu roku ma kierunek: NE i N (5,4%).

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

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

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

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

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

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

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

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

Teren objęty projektem planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) – w strefie zwykłej, 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 pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno- błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Działka o nr ew. 119/6 z obrębu 01-26 jest zabudowana. Przygotowany projekt planu umożliwia przekształcenie terenu działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8 z obrębu 01-26 związane z inwestycją nie więcej niż 30 %. W wyniku realizacji planu nastąpi niewielkie przeobrażenie rzeźby terenu. Można jednak przewidywać, że zmiany te będą stosunkowo niewielkie.

6.2. Problemy dotyczące wód

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy ewentualnych nowych obiektów. Jednakże w tym przypadku może nie dojść do realizacji nowego obiektu. Celem zmiany tego planu jest rewitalizacja budynku dawnej parowozowni i przeznaczenie go na zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych. Dodatkowo na tym terenie przewiduje się zabudowę usługową z zakresu kultury, turystyki, gastronomii, rekreacji, wypoczynku, administracyjno-biurowe.

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

6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Na działce znajdują się nasadzenia – sosny, brzozy, żywotniki, jodły oraz drzewa liściaste, wzdłuż rzeki - roślinność nadrzeczna.

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 powoduje więc zagrożeń dla jakości i stanu powietrza atmosferycznego.

W obszarze planu przewiduje się wprowadzenie funkcji usługowej, dopuszczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Pułaskiego. 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 dla powiatu piaseczyńskiego,
- 4) Program ochrony środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2030,,

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 w odniesieniu do terenu U został ustalony na minimum 55 %, natomiast w odniesieniu do terenu ZP na 70 %.

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 został określony w odniesieniu do terenu U został ustalony na minimum 55 %, natomiast w odniesieniu do terenu ZP na 70 %.. Należy się liczyć, że teren obecnie niezabudowany zostanie przekształcony m.in. w parking niezbędny do obsługi budynku o funkcji usługowej oraz w zieleń urządzoną.

8.4. Oddziaływanie na powietrze

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

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

8.5. Oddziaływanie na wodę

W projekcie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o nakazie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie U powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi

8.6. Oddziaływanie na krajobraz

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

8.7. Oddziaływanie na klimat

Ewentualna nowa zabudowa może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowoduje utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery.

8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

8.9. Oddziaływanie na zabytki

W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W zapisach planu znalazł się zapis, że zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez wprowadzenie zabudowy z zakresu usług publicznych nie będzie miało wpływu na wzrost ceny działki.

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

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

9.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

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

9.2 Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

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

infrastruktury technicznej.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

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

11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

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

12. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez rozwój zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, wiodącą funkcją w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowska wraz z towarzyszącymi jej funkcjami.

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

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

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

Reasumując, należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 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. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26, w celu umożliwiania zabudowy usługowej, w tym usług z zakresu usług publicznych.

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 usługowej. Obszar objęty planem położony jest wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 721 - ul. Pułaskiego.

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe. Wzdłuż rzeki Jeziorki znajduje się

ciąg ekologiczny.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

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

Podsumowując: przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 opiniuje się pozytywnie.

Załącznik

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

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