

Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy:

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 DOBRA 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 osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1.

Prognoza została opracowana w oparciu o przepisy art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 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 WOŚ-III.411.349.2012.DC z dnia 30.11.2012 r.

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach w piśmie Nr ZNS/711/89/z/12 z dnia 06.11.2012 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 10/51 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie sporządzono na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych oraz w związku z niżej wymienionymi uchwałami:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 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. Uchwała Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 r., poz. 5696 z późn. zm.);
7. Uchwała Nr 434/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 12216);
8. Uchwała Nr 201/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia,
9. Uchwała Nr 146/IX/14/2025 z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 201/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia.

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 osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1;
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy

Konstancin-Jeziorna, Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.,

3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia, Wrocław 2013r;
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr 413/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 268 z dnia 15 października 2002 r., poz. 6922, zmieniony Uchwałą Nr 152/VI/17/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 listopada 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 stycznia 2012 r., poz. 646,
5. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
6. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
7. Program ochrony środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2030,
8. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
9. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
10. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
11. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
12. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
13. Mapy glebowo- rolnicze;
14. Operat uzdrowiskowy dla gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. EKOLOG, maj 2019.

2. Charakterystyka głównych celów mpzp

2.1.Ogólna charakterystyka terenu opracowania

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w środkowej części gminy Konstancin-Jeziorna oraz w północno-wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Teren objęty planem miejscowym jest w znacznej części zainwestowany. Na terenie znajduje się Przedszkole nr 2 „Tęczowe Przedszkole” oraz Gminny Żłobek. W granicach opracowania znajduje się fragment kanału fabrycznego oraz fragment drogi wojewódzkiej Nr 721 – Aleja Wojska Polskiego. Na tym terenie znajduje się również zbiornik wód deszczowych. Od strony północnej obszar objęty planem przylega do parku miejskiego. Od zachodu teren przylega do parkingu. Na wschód znajduje się teren kościelny z zabytkowym kościołem, wpisanym do rejestru zabytków. Granice planu od południa wyznacza przebieg ulicy Al. Wojska Polskiego.

Istniejący kanał fabryczny do 2012 r. pełnił bardzo ważną funkcję dla potrzeb funkcjonującej fabryki papieru (Warszawskie Zakłady Papiernicze potem Metsa Tissue). Układ wodny posiadał pierwotnie napędowy system wodny składający się ze sztucznego zbiornika utworzonego na rzece Jeziorce, kanału o długości ok. 500m, gdzie w górnym odcinku usytuowany był Zakład Górny, obecnie Centrum Handlowe „Stara Papiernia” Natomiast w dolnym odcinku układ wodny był zakończony stawem retencyjnym, skąd kanałem pracy (częściowo krytym) była pobierana woda dla potrzeb Zakładu. Brak poboru wody z układu wodnego na skutek zamknięcia Fabryki Papieru

powoduje powolny proces eutrofizacji układu wodnego.

Przygotowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 ma na celu umożliwienie realizacji ciągu pieszo-rowerowego, łączącego ul. Anny Walentynowicz z Aleją Wojska Polskiego.



Rys. 1. Obszar objęty planem od Al. Wojska Polskiego

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

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1

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

Punktem odniesienia do wszystkich analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska.

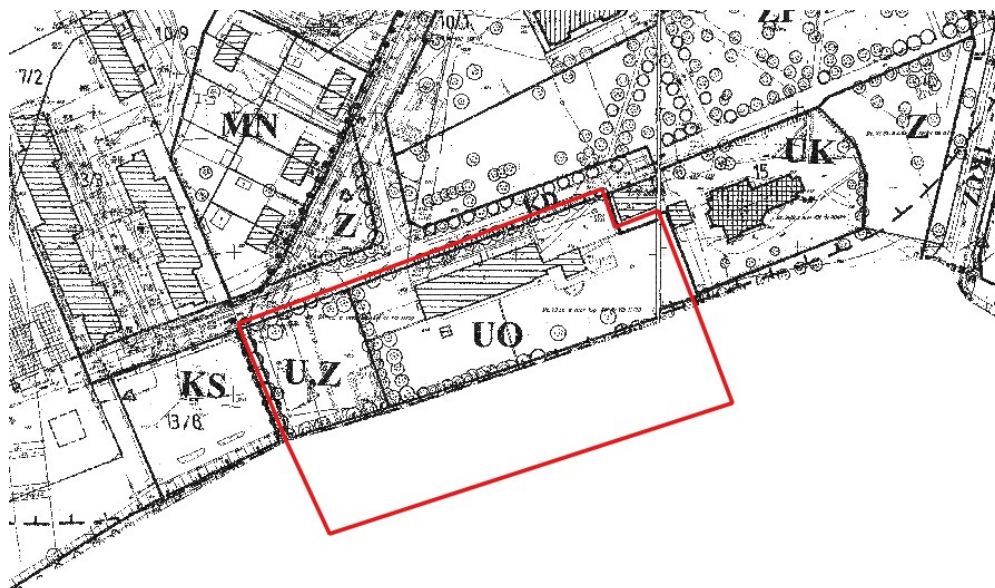
W tym miejscu należy podnieść, że plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast nie określa przedziału czasowego, w jakim może dojść do realizacji ustaleń planu. Zatem prognozowanie zmian zachodzących w środowisku ograniczone jest do wskazania potencjalnych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

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami określonymi w Uchwale Nr 146/IX/14/2025 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr 201/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia, zmienioną Uchwałą Nr 146/IX/14/2025 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2025 r.

Zakres i układ treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz przy zachowaniu, że przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzonym uchwałą Nr 413/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15 października 2002 r. Nr 268, poz. 6922), zmienioną uchwałą Nr 152/VI/17/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 listopada 2011 r., teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru UO, U,Z i w terenie przeznaczonym pod komunikację.



Rys. 2. Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 ustalono następujące przeznaczenie terenu:

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu oświaty i ochrony zdrowia;
 - b) zielen urządzone, place zabaw.

2) przeznaczenie dopuszczone:

- a) ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy, ciąg pieszo-jezdny,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) dojazdy i miejsca do parkowania;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15 m,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą: inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- g) geometria dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 0° – 45°,

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
- b) tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej,

2) przeznaczenie dopuszczone: urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty służące do zapewnienia komunikacji (mosty),

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) klasa drogi: główna;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 23 m do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu należy podkreślić, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 utrzymuje częściowo dotychczasowe przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, a głównym celem sporządzanego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania umożliwiających wykonanie ciągu pieszo-rowerowego.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr

201/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia, zmienioną Uchwałą Nr 146/IX/14/2025 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2025 r.

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

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. obszar objęty planem położony jest w strefie urbanizacji (Ua) oraz na terenie przeznaczonym pod komunikację.

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.



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

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1301) oraz

z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowskiej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

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

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 „B” obszarów ochronnych uzdrowskich „Uzdrowiska Konstancin” - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu

W odniesieniu do gleb:

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

W zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

Kwalifikację terenu UO w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jako tereny przeznaczone „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

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: zabudowa usługowa z zakresu oświaty i ochrony zdrowia, zieleń urządzona, place zabaw,
- 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.

O walorach krajobrazowych obszaru planu decydować będzie także jakość architektury, materiałów budowlanych i wykonawstwo, staranność zagospodarowania i utrzymanie porządku, co jest określane zapisem planu miejscowego (dachy - nachylenie oraz na niektórych terenach materiały i kolorystyka dachów, materiały i kolorystyka elewacji).

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

W granicach opracowania znajduje się układ urbanistyczny osiedla robotniczego Mirków, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1319.

W sąsiedztwie obszaru opracowania zlokalizowany jest zabytkowy budynek kościoła pw. Józefa Oblubieńca Najświętszej Marii Panny.

Krajobraz antropogeniczny – dobra materialne

Krajobraz antropogeniczny kształtował się wraz z rozwojem okolicznej ludności. Na obszarze opracowania i bezpośrednim sąsiedztwie, do najważniejszych dóbr należą:

- zabudowania mieszkaniowa i usługowa w tym zabytkowa,
- infrastruktura drogowa: ulice miejskie, drogi wewnętrzne,
- linie energetyczne,
- park miejski, skwery towarzyszące zabudowie.

Zasadne jest wprowadzenie obowiązku takiego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, który umożliwi wyeksponowanie obiektów chronionych.

3. Istniejący stan środowiska

3.1. Położenie fizyczno-geograficzne.

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego obszar tej części gminy znajduje się w obrębie Doliny Środkowej Wisły. Teren opracowania położony jest w obrębie lewobrzeżnego tarasu doliny Wisły, na płaskim tarasie zalewowym wyższym.

Dolina Środkowej Wisły (318.75) – mezoregion fizycznogeograficzny stanowiący część Niziny Środkowomazowieckiej. Od północy graniczy z Równiną Wołomińską i Kotliną Warszawską, od zachodu z Równiną Warszawską i Równiną Koziennicką od wschodu z Równiną Garwolińską i Wysoczyzną Żelechowską, a od południa z Pradolina Wieprza, Wysoczyzną Lubartowską i Małopolskim Przełomem Wisły. Dolina Środkowej Wisły ma wydłużony południkowy kształt o szerokości ok. 10 km, obejmujący dolinę Wisły na odcinku Puławy - Warszawa. Na obszarze regionu wyróżnia się dwa tarasy geologiczne: łukowy zalewowy (niższy) i wydmy piaszczyste (wyższy).

3.2. Rzeźba terenu i geomorfologia.

Teren opracowania jest płaski, przekształcony antropogenicznie, dlatego naturalne cechy rzeźby terenu zostały utracone.

Obszar planu położony jest na wysokości około 86 - 88 m n.p.m. Teren wznosi się łagodnie w kierunku północnym.

W części południowej znajduje się sztuczny kanał prowadzący wody powierzchniowe Jezioroki do papierni (w chwili obecnej nie pełni tej funkcji, jest częściowo zarośnięty a poziom wody jest zmienny).

Budowa geologiczna podłoża rozpatrywanego obszaru jest stosunkowo prosta. Bierze w niej udział niejednorodna litologicznie (w pionie i w poziomie) seria osadów piaszczystych, piaszczysto-żwirowych i gliniastych. Ze względu na zmienne warunki akumulacji materiał nie jest wysegregowany i jest ułożony z reguły nieregularnie. Poszczególne warstwy mają różny skład granulometryczny i występują w stanie luźnym, średniozagęszczonym lub zagęszczonym.

Najmłodsze utwory pokrywające od powierzchni rejon opracowania w obrębie terasy zalewowej to gliniasto - pylasta mada rzeczna, również z domieszką części próchnicznych, torfu i piasku. Pod względem technicznym są to gliny pylaste, piaski gliniaste oraz namuły organiczne, pozostające w stanie plastycznym lub miękkoplastycznym. Mady są utworami bardzo ściśliwymi, wrażliwymi na zawilgocenie. Są to grunty słabonośne, uplastyczniające się pod wpływem kontaktu z wodą, która znacząco pogarsza ich właściwości mechaniczne. Grunty te nie są wskazane do bezpośredniego posadowienia budynków.

Pod madami występują osady czwartorzędowe tarasów dolinnych rzeki Jezioroki. Są one podścielone utworami triasowymi. Osady czwartorzędowe terasów zalewowych i nadzalewowych wykształcone są głównie jako piaski drobne i średnie oraz głębiej jako żwir drobno- i średnioziarnisty z otoczkami. Żwiry i pospółki stanowią na ogół spągową warstwę serii rzecznej. Są nawodnione, średnio zagęszczone i zagęszczone. Podobnie piaski, przewarstwiające się ze żwirami, są co najmniej średniozagęszczone. Utwory piaszczysto-żwirowe występujące na terenie opracowania charakteryzują się wysokimi parametrami wytrzymałościowymi.

Warunki dla celów posadowienia budynków ocenia się jako utrudnione.

Przy głębokim posadowieniu wymagane jest odwodnienie i zabezpieczenie przeciwwilgotnościowe. Nasypy mineralne i budowlane są niewskazane do zabudowy – posadowienie budowli możliwe wyłącznie na gruncie zalegającym w podłożu. Przy płytkim posadowieniu, z uwagi na małą stabilność wymagana jest wymiana gruntów.

Zaleca się brak realizacji podpiwniczenia pod budynkiem.

3.3. Hydrologia.

a) Wody powierzchniowe:

Charakteryzowany teren położony jest w zlewni rzeki Jezioroki, która stanowi lewy dopływ Wisły i graniczy z nią od północy. W granicach analizowanego terenu znajduje się kanał przemysłowy, który kiedyś doprowadzał wodę do Fabryki Papieru. W chwili obecnej nie pełni tej funkcji, ale stanowi atrakcyjny element krajobrazowy.

Część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rys. 4. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

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.

Pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości 0,5-1 m ppt.

3.4. Surowce naturalne.

W granicach opracowania brak jest surowców naturalnych.

3.5. Flora i fauna.

Pod względem faunistycznym obszar miasta charakteryzuje się silnym przekształceniem naturalnych ekosystemów i niewielkimi walorami faunistycznymi. Na terenie miasta dominują gatunki pospolite – gatunki związane z siedliskami ludzkimi. Charakteryzują się one umiejętnością dostosowania do silnie przekształconych ekosystemów i często szeroką tolerancją ekologiczną na różne czynniki środowiska. Na obszarze planu nie odnotowuje się cennych przyrodniczo gatunków zwierząt. Wśród żyjących w obrębie planu zwierząt warto wymienić: mysz domową, szczura wędrownego oraz kunę domową, a także ptaki takie jak: wróbel domowy, szpak, kawka czy sroka. W obszarze planu w obrębie kanału występuje roślinność związana ze zbiornikiem wodnym – roślinność szuwarowa.



Rys. 4. Roślinność w granicach obszaru objętego planem

3.6. Gleby

W związku z dużym zagospodarowaniem omawianego terenu, dominują tu gleby antropogeniczne charakteryzujące się znaczną przebudową górnej części profilu glebowego. Są to tak zwane urbanoziemy o zmienionych cechach naturalnej morfologii.

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, zacisznością (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 użytkowany na cele usługowe – usługi oświaty.

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 .

Ze względu na niewielką liczbę gatunków chronionych i rzadkich oraz dominację pospolitych zbiorowisk roślinnych, obszar planu pod względem przyrodniczym nie przedstawia większych wartości.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

Ponadto nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji.

Przygotowany projekt planu umożliwia przekształcenie terenu. W wyniku realizacji planu nastąpi niewątpliwie przeobrażenie rzeźby terenu. Można jednak przewidywać, że zmiany te będą stosunkowo niewielkie – realizacja ciągu pieszo-rowerowego.

6.2. Problemy dotyczące wód

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

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

6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Działka porośnięta jest trawą na części terenu. W pozostałej części występuje roślinność szuwarowa.

Jeżeli chodzi o świat zwierząt należy spodziewać się zwierząt związanych ze zbiornikiem wodnym.

6.4. Problemy dotyczące powietrza i hałasu

Głównym źródłem uciążliwości związanych z hałasem na terenie opracowania jest przede wszystkim komunikacja (Al. Wojska Polskiego – droga wojewódzka). Hałas w ujęciu przestrzennym, przyjmuje w tym przypadku charakter liniowy i związany jest z przebiegiem tras komunikacyjnych. Wzdłuż tych ulic znajduje się teren przedszkola, które są chronione przed hałasem.

W Projekcie MPZP brak nowych funkcji drogowych, nie wywołają więc zagrożeń dla jakości i stanu powietrza atmosferycznego. Realizacja ciągu pieszo-rowerowego nie powinna prowadzić do obniżenia jakości powietrza.

W obszarze planu przewiduje się utrzymanie funkcji usługowej – usługi oświaty.

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,
15. 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 zostanie ustalony na minimum 30 %, w granicach terenu UO.

8.2. Oddziaływanie na ludzi

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

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny powoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie określony na 30 %, w granicach terenu UO i wynika z istniejącego zagospodarowania.

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 UO 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 15 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 w miejskiej sieci.

8.9. Oddziaływanie na zabytki

W granicach opracowania znajduje się obszar objęty ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia nie będzie miało wpływu na wzrost ceny działki. Przygotowany projekt planu umożliwia realizację tylko na części działki zabudowę.

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 osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia oraz poprzez umożliwienie realizacji połączenia pieszo-rowerowego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, wiodącą funkcją w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami.

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

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 osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika

z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1, w celu umożliwienia realizacji połączenia pieszo-rowerowego.

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 wielorodzinnej. Obszar objęty planem położony jest między drogą wojewódzką ul. Wojska Polskiego a drogą gminną.

Na analizowanym terenie występuje kanał, który do 2012 doprowadzał wodę do Fabryki Papieru.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

Część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Położenie obszaru planu pomiędzy rzeką Jeziorką oraz w pobliżu Wisły, na terasie zalewowym powoduje, że na tym terenie w wyniku obfitych opadów może podnosić się poziom wód gruntowych i mogą wystąpić lokalne podtopienia.

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 osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1 opiniuje się pozytywnie.

Załącznik

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

Oświadczam, że spełniam wymogi, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r. 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, 12.06.2025 r.

Elżbieta Bartoszevska