

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 września 2022 r. do 24 września 2022 r.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR EWID. 82/1 Z OBRĘBU EWID. 0007 GASSY W GMINIE KONSTANCIN-JEZIORNA



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Ewa Klimkowska – Sul

mgr Elżbieta Bartoszevska

mgr inż. Agata Jędra

Elżbieta Bartoszevska

Wydział Planowania Przestrzennego

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, lipiec 2022 r.

ca KIEROWNIKA
działu Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

Agata Jędra



SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	4
1.1	Podstawa prawna opracowania	4
1.2	Przedmiot opracowania	4
1.3	Wymagane uzgodnienia zakresu i szczegółowości	6
1.4	Metoda opracowania prognozy	6
1.5	Materiały źródłowe	7
2.	CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP	9
2.1	Ogólna charakterystyka obszaru opracowania	9
2.2	Ustalenia projektu planu	9
2.3	Powiązania z innymi dokumentami	12
2.4	Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	16
3.	CEL PROGNOZY. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY. ...	17
4.	ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA	18
4.1	Położenie analizowanego terenu	18
4.2	Rzeźba terenu i geomorfologia	18
4.3	Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne	19
4.4	Surowce naturalne	20
4.5	Gleby	20
4.6	Warunki klimatyczne	20
4.7	Klimat akustyczny	21
4.8	Flora i fauna	21
4.9	Formy ochrony przyrody	22
4.10	Strefa ochrony uzdrowiskowej	22
4.11	Zabytki i dobra materialne	23
5.	ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA	23
6.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	23
7.	STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM	23



8. OCENA I ANALIZA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	24
8.1 Wpływ na jakość i zasoby wód	24
8.2 Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby	24
8.3 Wpływ na powietrze.....	24
8.4 Wpływ na klimat.....	25
8.5 Wpływ na różnorodność biologiczną	25
8.6 Wpływ na świat roślin i zwierząt.....	25
8.7 Wpływ na ochronę przyrody	26
8.8 Wpływ na zabytki i dobra materialne	26
8.9 Wpływ na ludzi	26
9. ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE.....	26
10. DOKUMENTY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	27
11. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE.....	27
12. WNIOSKI.....	27
13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	28



1. WSTĘP

1.1 Podstawa prawna opracowania

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna 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 2022 r. poz. 503);
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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.);
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 483/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna.

1.2 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna, zwana dalej „prognozą”. Projekt planu opracowano w związku z Uchwałą 483/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna.

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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Natomiast zgodnie z art. 51. ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza zawiera informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko ocenia, jakie skutki dla środowiska będzie miała realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tak, aby umożliwić na jak najwcześniejszym etapie dostosowanie treści planu do wymogów i zasad zrównoważonego rozwoju i tak aby w planie uwzględnić potrzeby ochrony środowiska.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu;
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem;
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu;
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.

Ponadto, prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności geograficzny zasięg dokumentu, cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru –



rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

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

1.3 Wymagane uzgodnienia zakresu i szczegółowości

Zakres i szczegółowość prognozy zostały uzgodnione przez:

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

Pismem WOOŚ-III.411.220.2022.MW z dnia 13 lipca 2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony środowiska w Warszawie ustalił:

a) zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

b) stopień szczegółowości, stwierdzając że w prognozie powinien być przedstawiony wpływ planowanego zagospodarowania na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat

Pismem ZNS.4700.67.z.2022 z dnia 30 maja 2022 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 53 i art. 58 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) oraz na podstawie art. 3 pkt 1 i art. 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 195).

Stopień szczegółowości:

- zakres i stopień szczegółowości informacji powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029).

1.4 Metoda opracowania prognozy

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



Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

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

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

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

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

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

1.5 Materiały źródłowe

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębem ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna;





- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzone Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębem ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy, zatwierdzony uchwałą nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 221*, poz. 9611), zmieniony uchwałą nr 547/VI/43/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 21 maja 2014 r., poz. 5168);
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. zatwierdzona Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego;
- Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna, Etap I – Wstępne studium ekofizjograficzne (część opisowa), 2003 r.;
- Prognoza oddziaływania na środowisko, Program ochrony środowiska dla powiatu piaseczyńskiego, na lata 2016-2019 z perspektywą na lata 2020-2023;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Mapa geologiczno-gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Mapy glebowo-rolnicze;
- Ortofotomapa, www.geoportal.gov.pl ;
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa, www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/ ;
- Dane dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Konstancin-Jeziorna, www.gsip.konstancinjeziorna.pl ;
- Dane Państwowego Instytutu Geologicznego, www.pgi.gov.pl ;
- Serwis internetowy Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/.



2. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

2.1 Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego stanowi działkę o nr. ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna, o powierzchni 0,1515 ha. Teren znajduje się bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej numer 712. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków obszar opracowania stanowi teren rekreacyjno-wypoczynkowy o powierzchni 0,0272 ha oraz inny teren zabudowany o powierzchni 0,1243 ha.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego we wsi Gassy, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze planu miejscowego nie występują stanowiska archeologiczne.

Teren planu miejscowego znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

Rysunek 1. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna



źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://qsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

2.2 Ustalenia projektu planu

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

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



Tabela 1. Ustalenia dla terenu w projekcie planu

Teren	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu				
		Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna pow. nowowydzielanej działki	Minimalny udział % PBC	Wielkość powierzchni zabudowy
U	<ul style="list-style-type: none">zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, kultury, sportu, bezpieczeństwa,zielen publiczna urządzona,urządzenia sportowo-rekreacyjne,obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej,miejsca do parkowania;	nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 0,5	nie większa niż 12 m, nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;	1500 m ²	nie mniej niż 20%, powierzchni biologicznie czynnej	nie więcej niż 50%

źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu planu

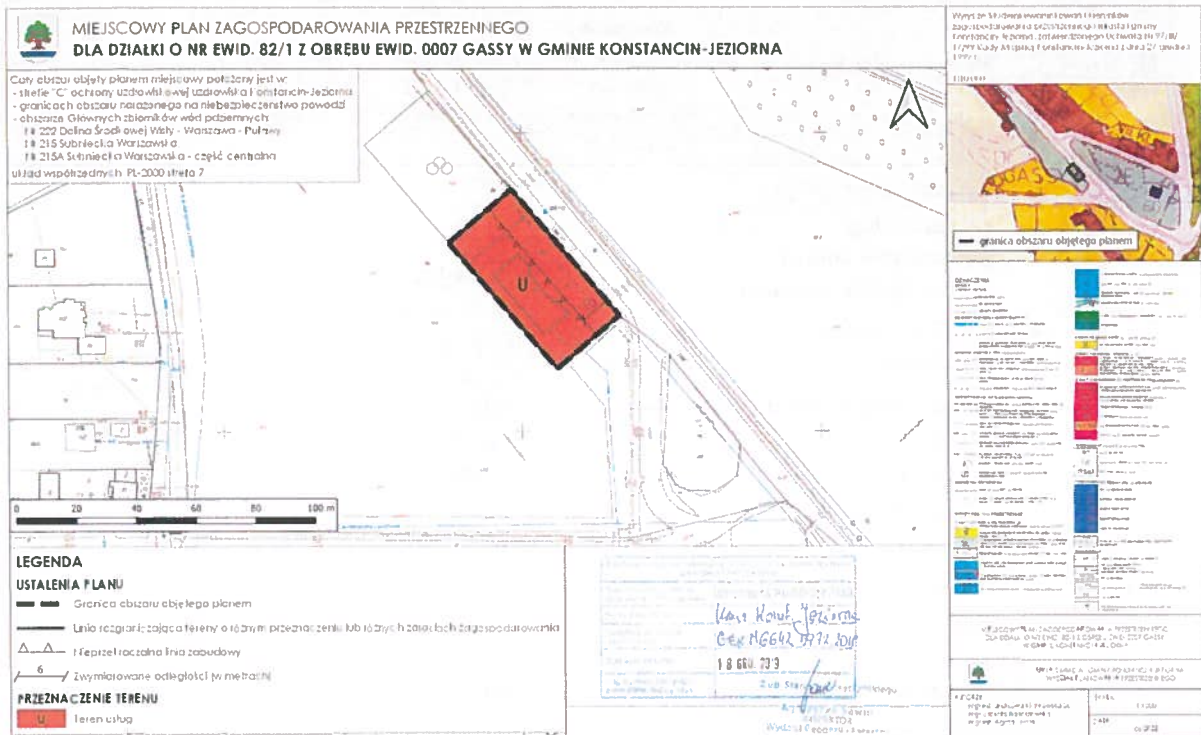
Ustalenia mające wpływ na środowisko przyrodnicze to:

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

Poniżej przedstawiono rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna. (Rysunek 2).



Rysunek 2. Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna



źródło: opracowanie własne

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.



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

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

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

Dla terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy, zatwierdzony uchwałą nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 221*, poz. 9611), zmieniony uchwałą nr 547/VI/43/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 21 maja 2014 r., poz. 5168).

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy nastąpiło w związku z planowaną rozbudową budynku ochotniczej straży pożarnej na terenie przedmiotowej działki.

2.3 Powiązania z innymi dokumentami

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

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



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

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

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

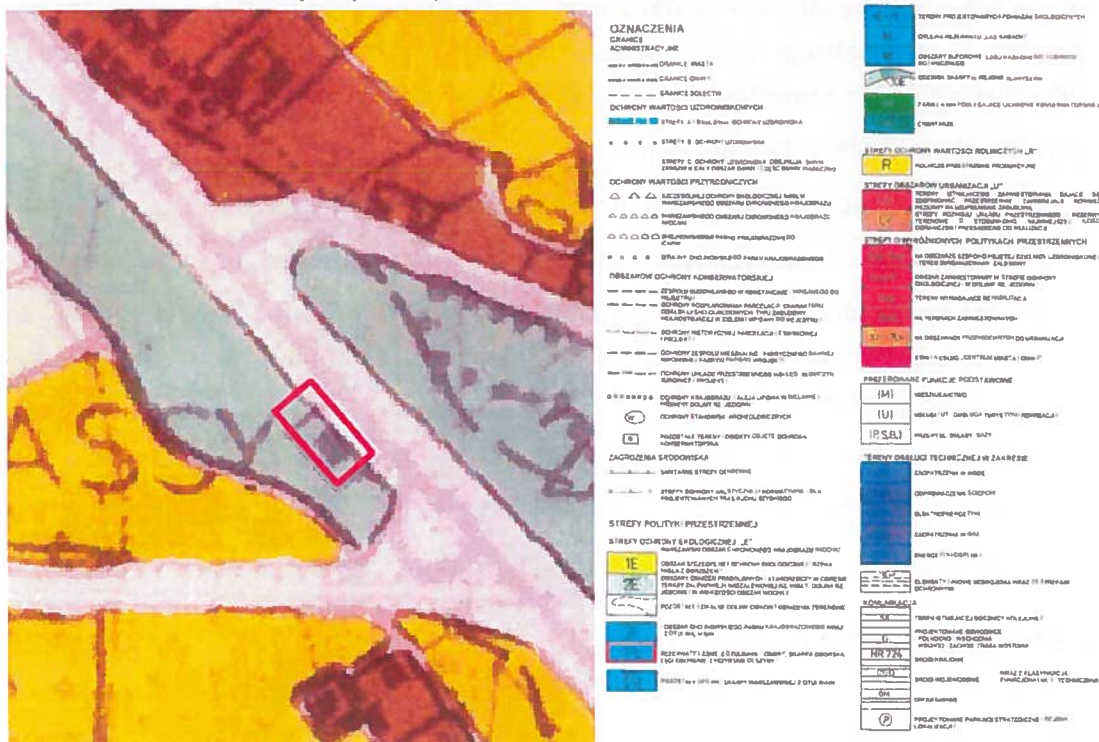
W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określono między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia cele i kierunki zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna przyjętym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Studium znajduje się w części strefie ochrony ekologicznej 2E obejmującej tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolina rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu oraz w części na terenie przeznaczonym pod komunikację (Rysunek 3).



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 września 2022 r. do 24 września 2022 r.

Rysunek 3. Wyrwy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna – kierunki – struktura funkcjonalno-przestrzenna.



źródło: opracowanie własne

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębów ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna, zgodny jest również z celami ochrony środowiska określonymi w nadrzędnych i równorzędnych dokumentach, ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym, regionalnym i lokalnym, które wymieniono na początku opracowania. Cele tych dokumentów opierają się o podstawowe zasady zrównoważonego gospodarowania zasobami naturalnymi.

Cele ustanowione we wspomnianych dokumentach obejmują m.in.:

- w zakresie użytkowania zasobów wodnych:
 - ograniczenie negatywnego wpływu na stosunki wodne i jakość wód powierzchniowych i podziemnych,
 - racjonalizacja gospodarki wodnej,
 - wzmocnienie ochrony dolin rzecznych,
 - ochrona obszarów wodno-błotnych;
- w zakresie zasobów biotycznych i krajobrazowych:
 - ochrona różnorodności biologicznej,
 - zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - tworzenie spójnego przestrzennie systemu obszarów prawnie chronionych niezbędnych dla zachowania równowagi ekologicznej,
 - ochrona walorów krajobrazowych;



- c) zachowanie korzystnych warunków aerosanitarnych poprzez kształtowanie struktur ograniczających negatywne skutki zmian lokalnego klimatu (wpływają one na jakość powietrza, minimalizują wpływ hałasu i promieniowania elektromagnetycznego oraz przyczyniają się do zmniejszenia emisji substancji i energii);
- d) w zakresie gospodarki odpadowej:
 - minimalizacja wytwarzania oraz składowania odpadów,
 - osiągnięcie maksymalnych poziomów odzysku odpadów,
 - podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju selektywnej zbiórki odpadów komunalnych ulegających biodegradacji;
- e) potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego;
- f) konieczności kształtowania ładu przestrzennego;
- g) poprawa świadomości ekologicznej społeczeństwa.

Akty prawne uwzględnione w opracowaniu

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

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).



2.4 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 miejscowego znalazły się następujące zapisy:

- obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „C” ochrony uzdrowiska Konstancin Jeziorna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działce budowlanej na poziomie minimum 20%;
- zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg.

W odniesieniu do istniejącego drzewostanu:

- na terenie objętym planem miejscowym wprowadza się zakaz stosowania drzew i krzewów obcych siedliskowo, w szczególności drzew i krzewów iglastych.

W odniesieniu do fauny:

- nakaz ochrony naturalnego środowiska zwierząt poprzez ochronę zieleni.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu.

W odniesieniu do gleb:

- zakaz zanieczyszczania, 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 kanalizacji sanitarnej.

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:

- zakaz przekraczania norm dopuszczalnych hałasu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112, Nr 120, poz. 826).

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;



- możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

W odniesieniu do krajobrazu:

- ustalono przeznaczenie terenu objętego planem miejscowym – teren usług,
- ustalono zasady, parametry i wskaźniki zabudowy, które opisują intensywność zabudowy, wysokość zabudowy,
- dopuszczono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. CEL PROGNOZY. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.

Podstawowym celem sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna jest analiza skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu dla środowiska, analiza potencjalnych skutków zmiany stanu środowiska w przypadku braku jego realizacji oraz ocena czy analizowane zmiany w środowisku będą znaczące. Ponadto, w prognozie zostały określone propozycje rozwiązań, dzięki którym skutki te będą mogły zostać wyeliminowane lub złagodzone (w dostosowaniu do przyjętej szczegółowości i charakteru ustaleń projektu planu).

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

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



W trakcie opracowania prognozy wzięto pod uwagę specyfikę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W tym miejscu należy zauważyć, że plan miejscowy nie określa ram czasowych w jakich planowane zagospodarowanie terenu ma nastąpić, jak również nie gwarantuje tego, że na całym terenie docelowo powstanie zainwestowanie w maksymalnej dozwolonej wielkości i skali. Powyższe powoduje, że prognozowanie zmian w środowisku ograniczone jest do wskazania potencjalnych oddziaływań praktycznie bez możliwości zwymiarowania zmian i przekształceń. Skutki realizacji planu i ocena ich wpływu na środowisko mogą być zatem przedstawione prawie wyłącznie metodą opisową, a metody ilościowe będą tu miały ograniczone zastosowanie.

W celu przygotowania prognozy dokonano analizy dostępnych materiałów o stanie środowiska dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy. Na jej podstawie oceniono stan środowiska naturalnego na obszarze projektowanego planu i posługując się analogią określono wpływ projektowanego sposobu zagospodarowania na środowisko. Zarówno analiza, jak i prognoza przedstawione zostały w sposób opisowy.

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

4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

4.1 Położenie analizowanego terenu

Analizowany teren znajduje się w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin Jeziorna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położony jest w północno-wschodniej części gminy Konstancin-Jeziorna. Analizowany teren znajduje się w sołectwie Gassy i obejmuje powierzchnię ok. 0,1515 ha.

4.2 Rzeźba terenu i geomorfologia

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną Polski J. Kondrackiego [1998] gmina Konstancin-Jeziorna położona jest w granicach dwóch mezoregionów: Równiny Warszawskiej (318.76) w zachodniej części gminy i Doliny Środkowej Wisły (318.75) we wschodniej części gminy. Mezoregiony te znajdują się w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka (318.7), który z kolei jest częścią podprovincji Niziny Środkowopolskiej (318).

Jednostki geomorfologiczne, na których położona jest gmina Konstancin-Jeziorna, lewobrzeżny taras doliny Wisły oraz wysoczyzna Równiny Warszawskiej oddzielone są od



siebie skarpią o wysokości ponad 10 m. Wysokość terenu opracowania nad poziomem morza wynosi ok. 82 m n. p. m.

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

Pod względem geologicznym opracowywany teren znajduje się w obrębie rozległej jednostki strukturalnej zwanej Niecką Mazowiecką, utworzoną w osadach kredowych i wypełnioną osadami trzeciorzędu i czwartorzędu.

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

Teren opracowania w znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (zagrożenie pośrednie rzeki Wisły).

4.3 Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne

W zakresie wód podziemnych teren opracowania znajduje się w obszarze występowania wód czwartorzędowych i trzeciorzędowych.

Wody podziemne w utworach trzeciorzędowych wchodzi w skład Zbiornika Subniecki Warszawskiej – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 i Zbiornika Subniecki Warszawskiej – część centralna – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 A (zbiorniki nieudokumentowane).

Wody podziemne piętra czwartorzędowego występują w poziomach wodonośnych i stanowią cenny zasób dobrej jakości wód podziemnych – Zbiornik Doliny Środkowej Wisły – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 222 (zbiornik udokumentowany). W obrębie osadów czwartorzędowych występują dwie warstwy wodonośne. Warstwa górna, stanowiąca główny użytkowy poziom wodonośny, może być dwudzielna. Utworami rozdzielającymi (o miąższościach ok. 20 metrów) są utwory słabo przepuszczalne i nieprzepuszczalne (głównie gliny zwałowe, ilaste osady zastoiskowe). Ponad nimi leżą żwiry i piaski rzeczne i wodnolodowcowe utwory zlodowceń bałtyckich, a poniżej różniące się nieco litologią i właściwościami filtracyjnymi piaski i żwiry przeważnie z okresu interglacjału wielkiego (mazowieckiego). Miąższość osadów waha się od 30 do 50 m. Charakteryzują się one wysokim współczynnikiem filtracji – od 2 do 5×10^{-4} m/s. Wydajność pojedynczego otworu studziennego może być bardzo duża i dochodzi nawet do $100 \text{ m}^3/\text{h}$. Zwierciadło wodonośnego czwartorzędowego poziomu użytkowania w pasie wysoczyzny znajduje się na głębokości 20 – 25 m p. p. t. Natomiast swobodne zwierciadło wody występuje 76 – 80 m n.p.m. Naturalne wahania zwierciadła wody dochodzą do 0,5 – 1,5 m.



Na analizowanym obszarze poziomy wodonośne występują zarówno w utworach czwartorzędowych jak i trzeciorzędowych, jednak dominującym piętrzem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy, stanowiący główne źródło zaopatrzenia w wodę na przedmiotowym terenie.

4.4 Surowce naturalne

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Konstancin-Jeziorna na terenie objętym analizą nie występują złoża kopalin przewidziane do eksploatacji i nie prowadzone jest wydobywanie kopalin.

4.5 Gleby

Obszar gminy Konstancin-Jeziorna cechuje się przewagą gleb pseudobielicowych.

Obszar opracowania stanowi teren rekreacyjno-wypoczynkowy (Bz) o powierzchni 0,0272 ha oraz inny teren zabudowany (Bi) o powierzchni 0,1243 ha.

4.6 Warunki klimatyczne

Gmina Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego z przewagą wpływów kontynentalnych. Zgodnie z regionalizacją klimatyczno-rolniczą leży ona we wschodniej (mazowieckiej) części dzielnicy środkowej. Warunki klimatyczne gminy są typowe dla terenów Polski Centralnej. Przeważa tutaj wpływ klimatu subkontynentalnego, z oddziaływaniem cyrkulacji atlantyckiej, czyli masy powietrza atlantyckiego ścierają się z masami powietrza kontynentalnego. Jednak są one często modyfikowane przez obecność kompleksów leśnych oraz doliny rzeczne.

Średnia ilość opadów atmosferycznych w ciągu roku wynosi ok. 515 mm. Ponad 60% opadów przypada na okres kwiecień – wrzesień. Średnia wilgotność względna powietrza wynosi około 80%.

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

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

Dni burzowe występują głównie w okresie letnim (od maja do sierpnia).

Okres wegetacyjny na analizowanym obszarze wynosi około 210 dni.

W ciągu roku w gminie Konstancin-Jeziorna przeważa zachodnia cyrkulacja powietrza. Dominują kierunki wiatrów z zachodu, północnego-zachodu i południowego-zachodu przy



najsilniejszych zachodnich (ok. 45% ogólnej ich sumy). Stosunkowo duży udział mają również wiatry wschodnie i południowe (ok. 27% ogólnej ilości).

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

Analizując ukształtowanie terenu oraz dane meteorologiczne dla regionu, należy stwierdzić, że wartości średniej rocznej temperatury oraz średniej ilości opadów atmosferycznych będą ulegały modyfikacjom i stanowią o zróżnicowaniu warunków mikroklimatycznych w tym obszarze.

Na uzdrowski charakter gminy Konstancin-Jeziorna ogromne znaczenie ma klimat lokalny. Określany jest on jako umiarkowany o dobrym nasłonecznieniu, słabych wiatrach i małej ilości opadów. Piaszczyste podłoże, które występuje na dość znacznym obszarze gminy, zapewnia szybką infiltrację wód opadowych i obniżenie wilgotności. Na zdrowotny mikroklimat gminy wpływają lasy iglaste, które wzbogacają go bioaktywnymi związkami oraz olejkami eterycznymi, dzięki czemu sprzyja on profilaktyce schorzeń kardiologicznych, neurologicznych, laryngologicznych, reumatologicznych oraz ogólnej regeneracji biologicznej.

4.7 Klimat akustyczny

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

Z uwagi na brak zakładów przemysłowych, na terenie planu, o klimacie akustycznym decyduje przede wszystkim (uwzględniając charakter źródła dźwięku) hałas komunikacyjno-drogowy, którego głównym źródłem jest droga wojewódzka nr 712.

Analizowany obszar oraz tereny w ich otoczeniu znajdują się poza strefą ochrony uzdrowskiej „A”, dla której obowiązują zaostrzone standardy w zakresie poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku.

Na obszarze opracowania nie przewiduje się zwiększonego ruchu samochodowego spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego dla tego obszaru. Hałas kolejowy i przemysłowy nie oddziałuje na przedmiotowy obszar planu miejscowego.

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

4.8 Flora i fauna

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



Szata roślinna na obszarze objętym planem jest zróżnicowana. Występują tutaj zbiorowiska o charakterze kontynentalnym. Na obszarze opracowania nie zidentyfikowano żadnych rzadkich, ani chronionych gatunków grzybów i roślin.

Świat zwierzęcy reprezentują gatunki drobnych gryzoni oraz ptaków charakterystycznych dla terenów rolnych łąk i pastwisk oraz terenów zabudowanych. Na terenach zadrzewionych i zakrzewionych spotkać można wiele gatunków małych ssaków (tj.: lis, kuna domowa, łasica, zając szarak, sarna). Na obszarze analizowanym nie stwierdzono występowania zwierząt większych, ale nie można wykluczyć ich wędrowek, nie występują także gatunki zagrożonych. Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt.

4.9 Formy ochrony przyrody

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

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna występuje wiele bardzo okazałych drzew, rosnących pojedynczo lub w grupach, które zostały objęte ochroną, jak pomniki przyrody. Najliczniej reprezentowane są pomniki przyrody, będące egzemplarzami rodzimych gatunków drzew. Wśród nich najwięcej jest dębów szypułkowych i lip drobnolistnych.

Na terenie objętym planem miejscowym nie występują pomniki przyrody.

4.10 Strefa ochrony uzdrowiskowej

Do obszarów istotnych z przyrodniczego punktu widzenia, ale chronionych w oparciu o inne przepisy, niż ustawa o ochronie przyrody należą strefy ochrony uzdrowiskowej, ustanowione Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.).

Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren opracowania położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy. W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego w strefie C ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- lokalizowania nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych;
- nieplanowanego wyrębu drzew;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.



4.11 Zabytki i dobra materialne

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego we wsi Gassy, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków.

5. ISTENIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

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

- zanieczyszczenie powietrza poprzez indywidualne źródła ogrzewania budynków oraz poprzez silniki spalinowe i wytwarzanie hałasu;
- postępująca urbanizacja;
- rozwój komunikacyjny;
- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej;
- ograniczenie różnorodności biologicznej;
- odprowadzanie ścieków nieoczyszczonych do ziemi lub do wód powierzchniowych.

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

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

W przypadku braku realizacji planu na omawianym terenie użytkowanie i zagospodarowanie terenu objętego projektem planu nie ulegnie zmianom, w stosunku do stanu istniejącego. Na omawianym terenie nadal będzie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy, zatwierdzony Uchwałą Nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 221*, poz. 9611, zm. uchwałą nr 547/VI/43/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 marca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 maja 2014 r., poz. 5168.

Jednak z uwagi na fakt, że planowana rozbudowa budynku ochotniczej straży pożarnej na przedmiotowym obszarze, wymaga niezbędnych zmian zapisów przeznaczenia tego terenu w dotychczasowym obowiązującym planie miejscowym, należy uznać za zasadne zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębem ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna.

7. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Istniejący stan środowiska na obszarze objętym planem miejscowym nie zmieni się w wyniku opracowania dokumentu. Zakłada się, że przedsięwzięcia na terenie objętym



planem realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przyrody i środowiska. Opis stanu środowiska został zawarty w punkcie 4 prognozy.

8. OCENA I ANALIZA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

8.1 Wpływ na jakość i zasoby wód

Jednym z głównych zagrożeń dla jakości wód jest nieuporządkowana gospodarka ściekowa i niewłaściwa gospodarka odpadowa. W związku z wejściem w życie nowego planu miejscowego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna nie przewiduje się realnego zagrożenia dotyczącego wód.

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

8.2 Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby

Docelowe zagospodarowanie terenu zgodnie z planem miejscowym, może doprowadzić do ingerencji w powierzchnię ziemi i usunięcia wierzchniej warstwy gleby. Nie przewiduje się, że planowane przeznaczenie terenu będzie prowadzić do powstania dużych powierzchni szczelnych.

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

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

8.3 Wpływ na powietrze

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

Potencjalny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego będzie dotyczył ruchu samochodowego. Teren opracowania przylega bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 712, na której ruch samochodowy nie jest dość intensywny.



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

8.4 Wpływ na klimat

Proponowane przeznaczenie terenu nie będzie istotnie wpływało na zmianę warunków klimatycznych. Ewentualnie nowa zabudowa może przyczyniać się do zmiany takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowodują utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy każdych przekształceniach urbanistycznych. Jednak zmiany na terenie objętym opracowaniem nie są na tyle duże aby miało to wpływ na zmianę czynników klimatycznych i nie będą wpływały na klimat lokalny.

8.5 Wpływ na różnorodność biologiczną

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

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

8.6 Wpływ na świat roślin i zwierząt

Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsce zagrażające życiu zwierząt. Jednocześnie należy zaznaczyć, że realizacja zapisów projektu planu miejscowego będzie korzystnie wpływała na świat roślin i zwierząt, np. przez ochronę istniejącej roślinności oraz poprzez kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt. Ustalona w projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna na terenie opracowania wynosi 20%.

Teren opracowania nie stanowi obszaru szczególnie cennej ostoi zwierząt. W obrębie tego obszaru występują powszechnie spotykane gatunki zwierząt.

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





Na terenie objętym planem nie przewiduje się istotnych zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt występujących na tym obszarze.

8.7 Wpływ na ochronę przyrody

Teren objęty planem miejscowym położony jest poza formami ochrony przyrody.

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

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

8.8 Wpływ na zabytki i dobra materialne

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego we wsi Gassy, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Zlokalizowanie nowych budynków na terenie opracowania nie będzie miało wpływu na zabytki zlokalizowane poza obszarem planu.

W skutek realizacji ustaleń planu miejscowego nastąpi nieznaczna rozbudowa istniejącego budynku straży pożarnej oraz nastąpi rozwój infrastruktury technicznej, co pozytywnie wpływa na dobra materialne. Wartość niektórych nieruchomości wzrośnie.

Proponowane w projekcie planu miejscowego zapisy zapewniają pełną ochronę obszarów i obiektów cennych kulturowo.

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

Przewiduje się pozytywne skutki wynikające z przyjęcia planu.

8.9 Wpływ na ludzi

Realizacja zapisów planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi. Projekt planu zabezpieczać będzie mieszkańców przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi zamykać się w granicach działki. Największe zanieczyszczenia powietrza i hałas komunikacyjno-drogowy na terenie obszaru opracowania, będzie pochodził głównie z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 712, jednak ruch samochodowy na tej drodze nie jest dość znaczny.

9. ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE

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





10. DOKUMENTY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

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

- Polityka ekologiczna państwa 2030 strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej;
- Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego;
- Program ochrony środowiska w dla powiatu piaseczyńskiego;

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

11. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Analiza projektu planu wskazuje, że z punktu widzenia ochrony środowiska nie ma potrzeby stosowania rozwiązań alternatywnych do tych przedstawionych w projekcie planu.

12. WNIOSKI

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna ułatwi rozbudowę budynku ochotniczej straży pożarnej. Nowy plan miejscowy zawiera konieczność wprowadzenia nowych zasad zagospodarowania terenu objętego planem.

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. Należy mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko. Nie przewiduje się aby zaproponowana w projekcie planu funkcja dla tego terenu niosła za sobą ryzyko pogorszenia się stanu środowiska przyrodniczego.

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej;
- ustalenie zasad wysokości budynków;



- 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;
- ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

Należy 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 działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy 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 działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna, w związku z faktem, że na przedmiotowym obszarze planowana jest rozbudowa budynku ochotniczej straży pożarnej. Przedsięwzięcie to wymaga niezbędnych zmian zapisów przeznaczenia tego terenu w dotychczasowego obowiązującego planie miejscowego.

Analizowany teren znajduje się bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 712.

Gmina Konstancin-Jeziorna leży 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.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się poza formami ochrony przyrody. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem Natura 2000. Na analizowanym terenie nie występują ciągi ekologiczne oraz 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 działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna opiniuje się pozytywnie.



Załącznik

Oświadczenie autora prognozy 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 2022 r. poz. 1029 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,

Elżbieta Bartoszevska