



P. Filip Rowski + Komisja Zdrowiska
06/05/2026
Kordian - Ordynat
uprzednio 01.01.2025
Kug

**URZĄD MIASTA I GMINY
KONSTANCIN-JEZIORNA**

05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA, ul. Piaseczyńska 77
tel. 22 48 42 300; 22 48 42 310 fax 22 48 42 319

PP.6721.16.2021.AK

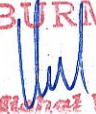
Konstancin-Jeziorna, 28.04.2026 r.

Pan Filip Rowski
Przewodniczący Komisji Uzdrawiskowej,
Zdrowia i Opieki Społecznej
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
w/m

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) – uprzejmie proszę o wyrażenie opinii odnośnie **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie** w terminie 21 dni od dnia udostępnienia projektu planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr 463/VIII/34/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 25 ust. 2 ww. ustawy nieprzedstawienie stanowiska do przedłożonego projektu planu w terminie 21 dni od daty udostępnienia uważa się za równoznaczne z pozytywną opinią.

BURMISTRZ

Marcin Wiśniewski

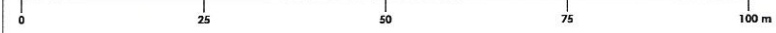
Załączniki:

1. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem,
2. prognoza oddziaływania na środowisko.



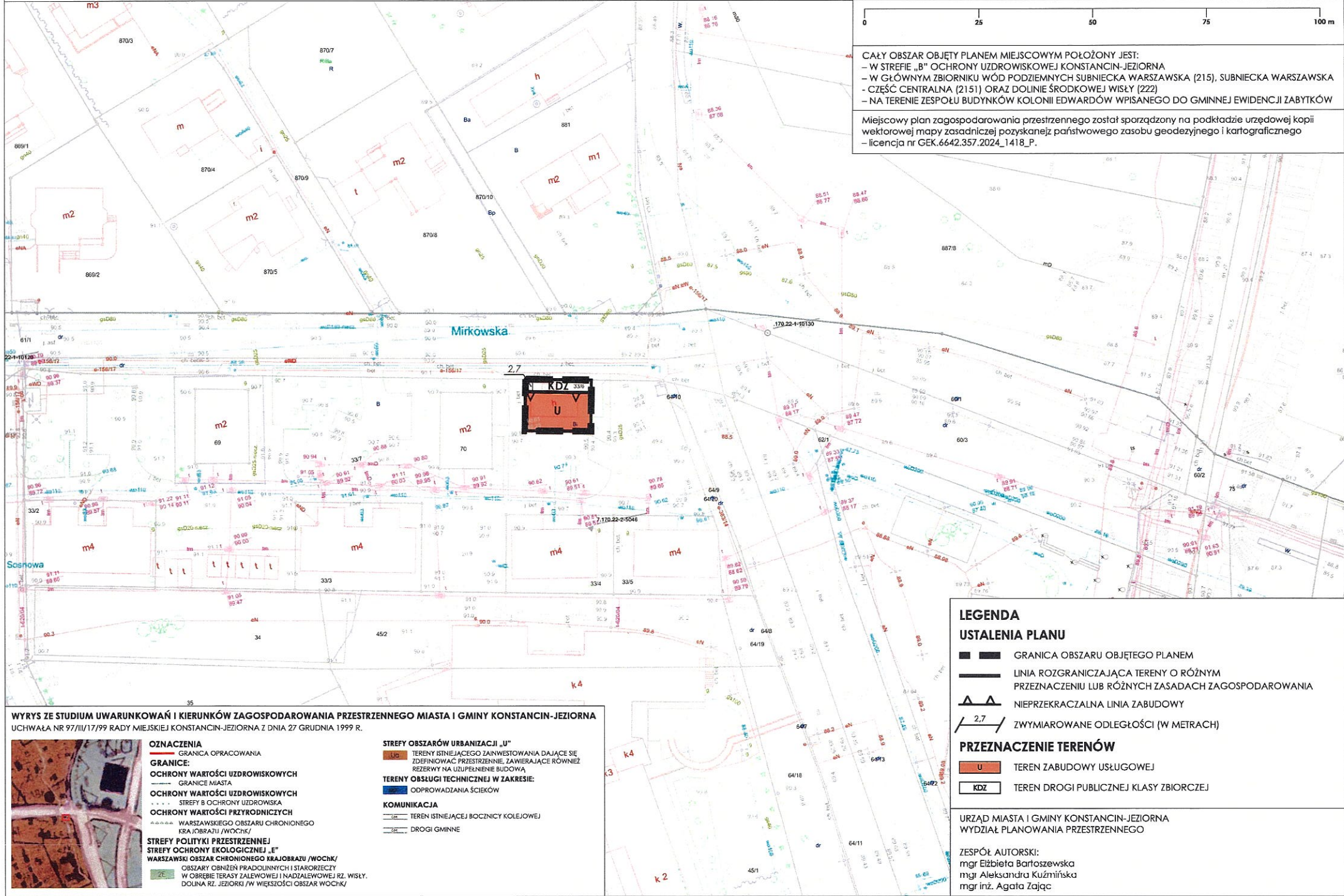
**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI O NR EWID. 33/6 Z OBRĘBU EWID. 01-06 W KONSTANCINIE-JEZIORNIE**

A SKALA 1:1000
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 7



CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM POŁOŻONY JEST:
 - W STREFIE „B” OCHRONY UZDROWISKOWEJ KONSTANCIN-JEZIORNIA
 - W GŁÓWNYM ZBIORNIKU WÓD PODZIEMNYCH SUBNIECKA WARSZAWSKA (215), SUBNIECKA WARSZAWSKA
 - CZĘŚĆ CENTRALNA (2151) ORAZ DOLINIE ŚRODKOWEJ WISŁY (222)
 - NA TERENIE ZESPOŁU BUDYNKÓW KOLONII EDWARDÓW WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie urzędowej kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – licencja nr GEK.6642.357.2024_1418_P.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNIA
UCHWAŁA NR 97/III/17/99 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNIA Z DNIA 27 GRUDNIA 1999 R.



- OZNACZENIA**
 - GRANICA OPRACOWANIA
GRANICE:
 - OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH
 - GRANICE MIASTA
 - OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH
 - STREFY B OCHRONY UZDROWISKOWA
 - OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH
 - WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU /WOCHK/
STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
 - STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”
 - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU /WOCHK/
 - OBSZARY OBNIŻEN PRADOLINNYCH I STARORZECZY W OBRĘBIE TERASY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WISŁY.
 - DOLINA RZ. JEZIORKI /W WIĘKSZOŚCI OBSZAR WOCHK/

- STREFY OBSZARÓW URBANIZACJI „U”**
 - U: TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIŻ REZERWY NA UZPEŁNIENIE BUDOWA
TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:
 - ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
KOMUNIKACJA
 - dr: TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCY KOLEJOWEJ
 - dr: DROGI GMINNE

LEGENDA

- USTALENIA PLANU**
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - 2,7 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)
PRZEZNACZENIE TERENÓW
 - U: TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KDZ: TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

URZĄD MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNIA
 WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
 ZESPÓŁ AUTORSKI:
 mgr Elżbieta Bartoszewska
 mgr Aleksandra Kuźmińska
 mgr inż. Agata Zając

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6
z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 463/VIII/34/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) 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) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu miejscowego;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów melioracji.
- 4) granic i zasad ochrony krajobrazów priorytetowych;

§ 4. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** - oznacza linię wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **usługi** - oznacza samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) **dach płaski** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu łączności publicznej.

3. Ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 30 m.

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej lub droga.

§ 10. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, pod warunkiem, że:

- 1) są one usytuowane w liniach rozgraniczających teren przewidziany do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będą rozbudowywane w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

4. Dopuszcza się zabudowę działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej;

§ 11. 1. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i szarości, z tym że nakaz ten nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz drogi.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem jest położony w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt. 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1135).

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

2. W celu ochrony obszarów, o których mówi w ust. 1 i 2, nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

3. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

Rozdział 6.

Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze zespołu budynków kolonii Edwardów wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek – nie mniejsza niż 120 m² dla terenów U.
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 14 m dla terenu U.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 17. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolem KDZ.

2. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 18. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników:

- a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania poza terenem objętym inwestycją, pod warunkiem zachowania dostępności tych miejsc dla użytkowników inwestycji.

2. Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów – nie mniej niż 2 miejsca z dostosowaniem do potrzeb.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele budowlane.

§ 20. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 21. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych szamb;
- 3) przekrój przewodu kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy usługowej w granicach własnej działki, w razie potrzeby za pomocą urządzeń technicznych, takich jak: systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4. nie dotyczy inwestycji drogowych, dla których zaleca się zrealizowanie systemu odwadniania;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem § 24.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;

- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 24;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej - nie mniej niż $\phi 32$.

§ 24. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 25. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 11.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 28. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 29. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 8 metrów,
 - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - d) udział powierzchni zabudowy:
 - nie więcej niż 50%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 15%,

f) nadziemna intensywność zabudowy:

- nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,

g) geometria dachu: dach wielospadowy, dach płaski.

§ 30. Dla terenu komunikacji oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna,

2) klasa drogi: droga zbiorcza,

3) szerokość w liniach rozgraniczających 2,7 m zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 31. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, zatwierdzony Uchwałą Nr 44/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 10 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185 poz. 4658).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO



DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI O NR EWID. 33/6 Z OBRĘBU EWID. 01-06 W KONSTANCINIE-JEZIORNIE

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Zespół autorski:

mgr Elżbieta Bartoszevska

mgr Aleksandra Kuźmińska

Konstancin-Jeziorna, kwiecień 2026

Elżbieta
Katarzyna
Bartoszevska

Elektronicznie podpisany
przez Elżbieta Katarzyna
Bartoszevska
Data: 2026.04.30 12:47:49
+02'00'

1. Wstęp.....	4
1.1. Podstawa prawna opracowania	4
1.2. Przedmiot i zakres opracowania	4
1.3. Metoda opracowania prognozy	7
1.4. Materiały źródłowe	8
1.5. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania	10
2. Charakterystyka głównych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	10
2.1. Ustalenia projektu planu.....	10
2.2. Powiązania z innymi dokumentami	14
2.3. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP 17	
3. Cel prognozy. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.....	18
4. Istniejący stan środowiska.....	19
4.1. Położenie analizowanego terenu	19
4.2. Rzeźba terenu i geomorfologia	20
4.3. Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne.....	20
4.4. Surowce naturalne	22
4.5. Gleby	22
4.6. Warunki klimatyczne	23
4.7. Klimat akustyczny	24
4.8. Flora i fauna.....	25
4.9. Formy ochrony przyrody	26
4.10. Strefa ochrony uzdrowiskowej.....	28
4.11. Zabytki i dobra materialne.....	29
5. Istniejące problemy ochrony środowiska.....	29
6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....	30
7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, znaczącym oddziaływaniem	30
8. Ocena i analiza przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko.....	30
8.1. Wpływ na jakość i zasoby wód.....	30
8.2. Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby	31
8.3. Wpływ na powietrze	31

8.4.	Wpływ na klimat.....	31
8.5.	Wpływ na różnorodność biologiczną	31
8.6.	Wpływ na świat roślin i zwierząt.....	31
8.7.	Wpływ na ochronę przyrody.....	32
8.8.	Wpływ na zabytki i dobra materialne	32
8.9.	Wpływ na ludzi.....	32
9.	Oddziaływanie transgraniczne.....	33
10.	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	33
11.	Wnioski.....	33
12.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	33
13.	Oświadczenie autora o spełnieniu wymagań stawianych osobom sporządzającym prognozy oddziaływania na środowisko	35
	Spis rycin.....	36

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna opracowania

Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie została sporządzona 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
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 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 2025 r. poz.1135);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870);
7. Uchwała Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 5696);
8. Uchwała nr 463/VIII/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie.

1.2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie, zwana dalej „prognozą”. Projekt planu opracowano w związku z Uchwałą 463/VIII/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie.

Prognoza została opracowana w oparciu o przepisy art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1140 z późn. zm.) oraz w oparciu o art. 46 pkt 1 i art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, natomiast zgodnie z art. 51. ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza zawiera informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

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

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,

- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.

Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz rozwiązania alternatywne do tych zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru, opisem metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru lub wyjaśnieniem braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

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

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

Pismem WOOS-III.411.222.2022.ET z dnia 24 października 2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ustalił:

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

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

Pismem ZNS.4700.70.z.2022 z dnia 30 maja 2022 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach ustalił, że zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

1.3. Metoda opracowania prognozy

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

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

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

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

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

W oparciu o dostępną wiedzę skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu projektowanych ustaleń planu miejscowego na środowisko oraz życie i zdrowie ludzi. W prognozie poddano badaniu podjęte w planie działania zapobiegające i kompensujące ewentualne negatywne oddziaływania oraz zaproponowano

rozwiązania alternatywne. Założono również, że przedsięwzięcia na terenie objętym planem będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przyrody i środowiska.

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

1.4. Materiały źródłowe

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzone Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, zatwierdzony uchwałą nr 44/VI/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185 z 10 lipca 2003 r. poz. 4658);
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. zatwierdzona Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego;
- Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna;
- Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, Raport wojewódzki za rok 2024;

- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Konstancin-Jeziorna do roku 2026 z perspektywą do roku 2030;
- Raport o stanie Gminy Konstancin-Jeziorna w 2023 r.;
- Serwis internetowy Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ ;
- Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, 2017;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Mapa geologiczno-gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Dane Państwowego Instytutu Geologicznego, www.pgi.gov.pl ;
- Ortofotomapa, www.geoportal.gov.pl ;
- Mapy ewidencyjne gruntów i budynków;
- Mapy glebowo-rolnicze;
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa, www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/ ;
- Mapy zagrożenia powodziowego, <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>;
- Dane dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Konstancin-Jeziorna, www.gsip.konstancinjeziorna.pl ;

1.5. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego obejmuje działkę o nr. ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie. Przedmiotowy teren obejmuje powierzchnię 0,0165246 ha. Obszar znajduje się bezpośrednio przy drodze powiatowej 2863W oraz drodze gminnej 281277W (ryc. 1). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków działka ewid. 33/6 w całości stanowi grunt zabudowany i zurbanizowany.



Rycina 1. Obszar opracowania na zdjęciu lotniczym,
źródło: opracowanie własne na podstawie gsip.konstancinjeziorna.pl

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

2.1. Ustalenia projektu planu

Projekt planu miejscowego określa przeznaczenie poszczególnych terenów oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przypisano poniższe funkcje (ryc. 2):

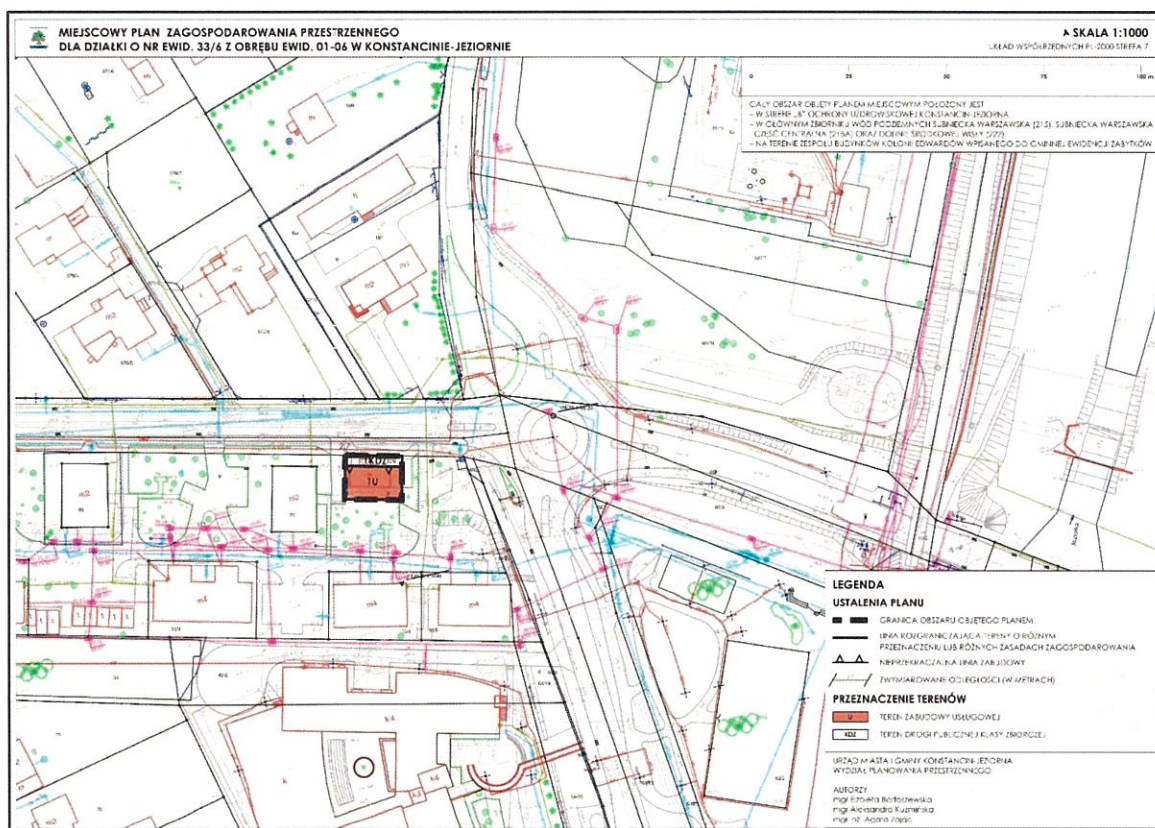
Teren		U
przeznaczenie terenu		<ul style="list-style-type: none"> • zabudowa usługowa, • niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • miejsca do parkowania;
zasady zagospodarowania terenu	minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6
	maksymalna wysokość zabudowy	nie więcej niż 8 m
	minimalna powierzchnia wydzielanej działki	100 m ²
	minimalny udział % powierzchni biologicznie czynnej	nie mniej niż 25%
	wielkość powierzchni zabudowy	nie więcej niż 50%
Teren		KDZ
przeznaczenie terenu		droga publiczna;
zasady zagospodarowania terenu	klasa drogi	droga zbiorcza
	szerokość w liniach rozgraniczających	2,7 m

Rycina 2. Szczegółowe ustalenia dla terenów w projekcie planu, źródło: opracowanie własne.

Ustaleniami mającymi wpływ na środowisko przyrodnicze są:

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

Poniżej przedstawiono rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 33/6 z obrębów ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie (ryc. 3).



Rycina 3. Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 33/6 z obrębów ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) 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 działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, zatwierdzony uchwałą nr 44/IV/15/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185 z 10 lipca 2003 r., poz. 4658). Ustalenia obecnie obowiązującego planu przeznaczają ww. działkę pod

zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem realizacji małych obiektów z zakresu usług podstawowych

2.2. Powiązania z innymi dokumentami

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

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

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

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

- rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego, zróżnicowanego dla stałych mieszkańców o normalnym standardzie, rezydencjonalnego i sezonowego,
- dążenie do pełnej obsługi mieszkalnictwa w usługi z nim związane w zakresie oświaty, wychowania, kultury i opieki zdrowotnej,
- realizację usług komercyjnych i usług publicznych o charakterze ponadlokalnym, przeznaczonych do pełnienia funkcji administracyjno-biurowej, oświaty, nauki, kultury, obsługi bankowej,
- zachowanie i stymulacja dalszego rozwoju wiodącej funkcji uzdrowiskowej, z zachowaniem zasad rozwoju proekologicznego,

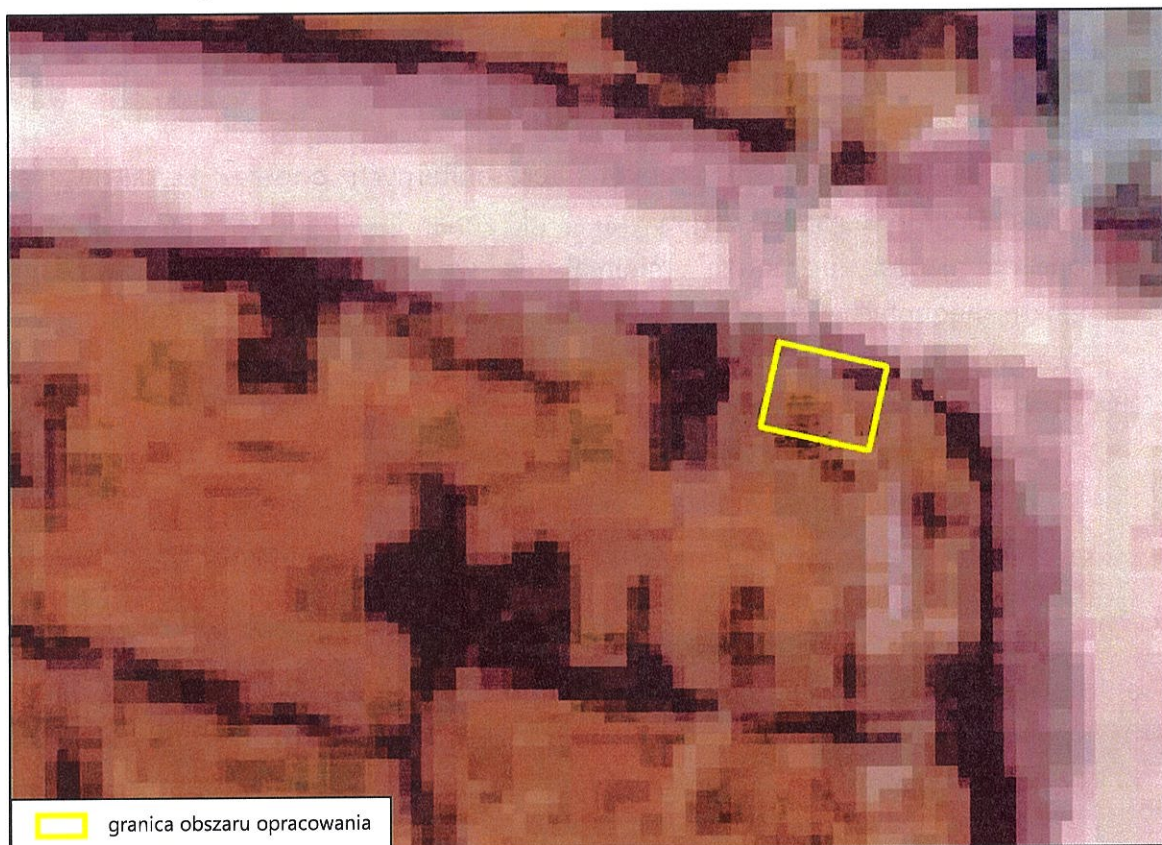
- podniesienie standardu obsługi technicznej w zakresie komunikacji i uzbrojenia (prawidłowa obsługa komunikacyjna, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej).

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. działka o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie położona jest w strefie urbanizacji Ua (ryc. 3).

Dla ww. strefy ustalono:

Strefa urbanizacji (adaptowanej zabudowy) Ua - Pozostałe tereny Ua

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



Rycina 4. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, źródło: opracowanie własne na podstawie uchwały nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

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

Cele ustanowione we wspomnianych dokumentach obejmują m.in.:

- a) w zakresie użytkowania zasobów wodnych:
 - ograniczanie negatywnego wpływu na stosunki wodne i jakość wód powierzchniowych i podziemnych,
 - racjonalizację gospodarki wodnej,
 - wzmocnienie ochrony dolin rzecznych,
 - ochronę obszarów wodno-błotnych,
- b) w zakresie zasobów biotycznych i krajobrazowych:
 - ochrona różnorodności biologicznej,
 - zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - tworzenie spójnego przestrzennie systemu obszarów prawnie chronionych niezbędnych dla zachowania równowagi ekologicznej,
 - ochrona walorów krajobrazowych,
- c) zachowanie korzystnych warunków aerosanitarnych poprzez kształtowanie struktur ograniczających negatywne skutki zmian lokalnego klimatu (wpływają one na jakość powietrza, minimalizują wpływ hałasu i promieniowania 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.

2.3. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych

W celu realizacji osiągnięcia standardów ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalnego zagospodarowania przestrzeni w projekcie planu znalazły się następujące zapisy:

- obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „B” ochrony uzdrowiska Konstancin Jeziorna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działce budowlanej;
- zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji technicznych i drogowych;
- obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie odpadów przed ich wywiezieniem, w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do istniejącego drzewostanu:

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

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

W odniesieniu do gleb:

- zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na jej powierzchni niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
- nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia

W zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków z gminnej sieci kanalizacyjnej,
- nakaz podtrzymania istniejącej infrastruktury technicznej.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych (w tym w zakresie hałasu).

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

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

W odniesieniu do krajobrazu:

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

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

- działka o numerze ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie znajduje się na obszarze objętym Gminną Ewidencją Zabytków – zespół budynków kolonii Ewardów, jednak budynek znajdujący się na ww. działce nie jest ewidencjonowany jako obiekt wymagający ochrony konserwatorskiej.

3. Cel prognozy. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

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

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

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

W celu przygotowania prognozy dokonano analizy dostępnych materiałów o stanie środowiska obszaru objętego planem. Na jej podstawie oceniono stan środowiska naturalnego na obszarze projektowanego planu i posługując się analogią określono wpływ projektowanego sposobu zagospodarowania na środowisko. Zarówno analiza, jak i prognoza przedstawione zostały w sposób opisowy. Analiza ustaleń mpzp pozwoliła stwierdzić, że nie są one sprzeczne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz że w zakresie ochrony środowiska zarówno przyrodniczego jak i warunków życia ludzi są zgodne z polityką miasta i celami polityki ekologicznej Państwa.

4. Istniejący stan środowiska

4.1. Położenie analizowanego terenu

Analizowany teren znajduje się w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin Jeziorna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna. Analizowany teren znajduje się na styku ulic Mirkowskiej i Bielawskiej, zajmując powierzchnię 0,0165 ha.

4.2. Rzeźba terenu i geomorfologia

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

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

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

4.3. Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

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

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

Wody podziemne

Teren opracowania znajduje się w obszarze występowania wód czwartorzędowych oraz trzeciorzędowych. Wody podziemne w utworach trzeciorzędowych wchodzi w skład Zbiornika Subniecki Warszawskiej – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 i Zbiornika Subniecki Warszawskiej – część centralna – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 (zbiorniki nieudokumentowane).

Wody piętra czwartorzędowego występują w poziomach wodonośnych i stanowią cenny zasób dobrej jakości wód podziemnych – Zbiornik Doliny Środkowej Wisły – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 222 (zbiornik udokumentowany). Odpływ wód podziemnych z obszaru gminy odbywa się do dolin Wisły i Jeziorki. Na obszarze doliny Jeziorki odpływ ma kierunek zgodny z biegiem rzeki. W dolinie Wisły wody są w niewielkim stopniu drenowane przez Kanał Habdziński, Wilanówkę, a także samą Wisłę.

Subniecka Warszawska

Zbiornik jest dobrze izolowany od wpływów z powierzchni terenu słabo przepuszczalnymi łamami pliocenu o miąższości rzędu 100 metrów. Występują dwa poziomy wodonośne: w osadach miocenu oraz oligocenu. Ze względu na zawartość substancji organicznej z wkładkami węgla brunatnego mioceński poziom wodonośny nie jest eksploatowany.

Oligoceński poziom wodonośny jest cennym źródłem wysokiej jakości wody, lecz jego eksploatacja jest ograniczona ze względu na powolną odnawialność zasobów. Oligoceński poziom wodonośny występuje na głębokości od 190 m p.p.t. do 243 m p.p.t. Jego miąższość wynosi od 13 m do 18 m. Przeważają piaski drobnoziarniste i średnioziarniste o współczynniku filtracji 2×10^{-5} m/s.

Dolina Środkowej Wisły

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

25 m p.p.t, natomiast swobodne zwierciadło wody występuje 76 m p.p.m. – 80 m n.p.m. Naturalne wahania zwierciadła wody dochodzą do 0,5 m – 1,5 m.

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

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

4.4. Surowce naturalne

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

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

4.5. Gleby

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

Na obszarze wysoczyznowym, w miejscach występowania luźnych utworów piaszczystych wytworzyły się gleby bielcowe. Są one przeważnie porośnięte lasami. Obszary zbudowane z rzecznych lub wodno-lodowcowych utworów piaszczysto-

zwirowych zajmują gleby rdzawe. Ich powierzchnie są w dużej części zalesione, ale również w części wykorzystywane rolniczo. Najbardziej rozprzestrzenione na wysoczyźnie i jednocześnie rolniczo wykorzystywane są gleby brunatne. Częściowo te gleby są również porośnięte lasami. Największe rozprzestrzenienie w dolinie Wisły oraz mniej licznie w dolinie Jeziorki wykazują mady. W mniejszych zasięgach występują tam również gleby glejowe i mady glejowe. Na obszarze wysoczyznowym dość licznie występują małe dolinki rzeczne wypełnione utworami organicznymi i organiczno-mineralnymi, z których wytworzyły się gleby torfowe, murszowe oraz czarne ziemie.

Na całym obszarze opracowania występują gleby antropogeniczne.

4.6. Warunki klimatyczne

Gmina Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego z przewagą wpływów kontynentalnych. Zgodnie z regionalizacją klimatyczno-rolniczą gmina jest położona wschodniej (mazowieckiej) części dzielnicy środkowej. Warunki klimatyczne gminy są typowe dla terenów Polski Centralnej. Przeważa wpływ klimatu subkontynentalnego z oddziaływaniem cyrkulacji atlantyckiej, masy powietrza atlantyckiego ścierającej się z masami powietrza kontynentalnego, często modyfikowanej przez obecność kompleksów leśnych oraz doliny rzeczne.

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

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 8°C. W najcieplejszym miesiącu (lipcu) średnia temperatura wynosi ok. 24°C, natomiast w najchłodniejszym (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. Gminę cechuje wysoka liczba dni pochmurnych – 163 dni występujących najczęściej w okresie zimowym (od listopada do lutego). Dni burzowe występują głównie w okresie letnim (od maja do sierpnia).

Wilgotność powietrza wynosi około 80%. Średnia ilość opadów atmosferycznych w ciągu roku waha się w granicach 415 mm – 600 mm. Najintensywniejsze opady

notowane są w okresie wiosenno-letnim. Okres wegetacyjny na obszarze opracowanie wynosi około 210 dni.

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

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

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

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

4.7. Klimat akustyczny

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

Znaczącym źródłem nadmiernego hałasu w gminie Konstancin-Jeziorna jest zwiększające się natężenie transportu samochodowego. Źródłami hałasu oddziałującymi na analizowany obszar (działkę o nr ewid. 33/6 z obrębem 01-06) są przede wszystkim istniejące trasy komunikacyjne – droga powiatowa 2863W (ul.

Mirkowska) oraz droga gminna 281277W (ul. Bielawska). W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się hałasu zaleca się odtworzenie zadrzewień przydrożnych jako naturalnych barier akustycznych oraz zakładanie zieleni wysokiej ochronnej przy zakładach przemysłowych i usługowych.

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

Analizowany obszar znajduje się poza strefą ochrony uzdrowiskowej „A” i nie obowiązują w nim zaostrzone standardy w zakresie poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku.

Na obszarze opracowania nie przewiduje się zwiększonego ruchu samochodowego spowodowanego uchwaleniem planów miejscowych dla tych obszarów. Na terenie nie występuje hałas przemysłowy.

Na terenie opracowania występuje hałas kolejowy. W odległości ok. 150 m znajdują się tory kolejowe wraz z przejazdem kolejowym. Jednotorowa bocznicą jest użytkowana dwa razy dziennie przez pociąg towarowy zaopatrujący w węgiel Elektrociepłownię Siekierki.

4.8. Flora i fauna

Według podziału hierarchicznego Polski na regiony geobotaniczne J. M. Matuszkiewicza (1993) teren gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w obrębie krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej, w poddziale Mazowieckim, należącym do działu Mazowiecko-Poleskiego. Dalej zgodnie z J. M. Matuszkiewiczem, gmina Konstancin-Jeziorna położona jest w obrębie dwóch podokręgów. Są to: podokręg Warszawski okręgu Łowicko – Warszawskiego oraz podokręg Doliny Wisły „Puławy – Warszawa”.

Charakterystyczne naturalne zbiorowiska leśne występujące na terenie gminy Konstancin-Jeziorna to między innymi: bór świeży, kontynentalny bór mieszany, grąd subkontynentalny, dąbrowa świetlista, łąg wiązowo-jesionowy, łąg olszowo-jesionowy przystrumykowy, łąg wierzbowo-topolowy.

Na skrajach lasów często spotykane są zarośla tarniny i innych krzewów kolczastych, wikliny nadrzecznej oraz łożowiska – pospolite zbiorowiska terenów wilgotnych występujące fragmentarycznie w dolinie rzeki Jeziorki.

Tereny niezabudowane, oddalone od terenów silnie przekształconych, o małej ingerencji człowieka, a zwłaszcza związane z terenami podmokłymi i sąsiadującymi

z wodami powierzchniowymi zajmują użytki zielone zespołów łąk o charakterze półnaturalnym.

Na system zieleni miejskiej Konstancina-Jeziorny składają się obszary roślinności kształtowanej przez człowieka: Park Zdrojowy, parki, zieleńce, zieleń towarzysząca obiektom użyteczności publicznej, zieleń towarzysząca osiedlom mieszkaniowym, zieleń wzdłuż ulic, zieleń ogrodów przydomowych i działkowych oraz zieleń cmentarna.

Na obszarze opracowania obecna jest zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – uboga roślinność trawiasta. Na obszarze opracowania nie zidentyfikowano rzadkich ani chronionych gatunków grzybów i roślin.

4.9. Formy ochrony przyrody

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

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

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

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W WOChK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac

ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z opisanymi wyjątkami). W jego obrębie zostały wyróżnione dwie strefy:

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

Obszar objęty planem położony jest poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, a jego ustalenia nie wpływają na cele, przedmiot ochrony i integralność tego obszaru.

Chojnowski Park Krajobrazowy został utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 roku. Znajduje się w południowej i centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna. Wraz z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym i Kampinoskim Parkiem Narodowym pełni ważną funkcję klimatotwórczą dla Warszawy. Obszar parku charakteryzuje się wybitnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi oraz odgrywa istotną rolę w systemie obszarów chronionych województwa. Na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego występują miejsca bytowania rzadkich gatunków zwierząt i występowania cennych zbiorowisk roślinnych.

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

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

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

Rezerwat Olszyna Łyczyńska został utworzony w 1982 roku, zajmuje powierzchnię 24,89 ha. Położony jest na południe od miasta Konstancin-Jeziorna, pomiędzy

miejscościami Obory i Łyczyn. Został utworzony w celu ochrony lasów łęgowych w dolinie Wisły, które zachowały swój naturalny charakter.

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

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

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

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

Na terenie objętym planem miejscowym nie występują pomniki przyrody ani formy ochrony przyrody.

4.10. Strefa ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

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

- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu.

4.11. Zabytki i dobra materialne

Działka o numerze ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie znajduje się na obszarze objętym Gminną Ewidencją Zabytków – zespół budynków kolonii Edwardów, jednak budynek znajdujący się na ww. działce nie jest ewidencjonowany jako obiekt wymagający ochrony konserwatorskiej (ryc. 4).



Rycina 5. Obszar zespołu budynków kolonii Edwardów wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, źródło: opracowanie własne na podstawie gsp.konstancinjeziorna.pl.

5. Istniejące problemy ochrony środowiska

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

- zanieczyszczenie powietrza poprzez indywidualne źródła ogrzewania budynków oraz poprzez silniki spalinowe i wytwarzanie hałasu,
- postępująca urbanizacja,

- rozwój komunikacyjny,
- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczenie różnorodności biologicznej,
- odprowadzanie ścieków nieoczyszczonych do ziemi lub do wód powierzchniowych.

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

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

W przypadku braku realizacji planu miejscowego na omawianym terenie użytkowanie i zagospodarowanie terenu objętego projektem planu nie ulegnie zmianom w stosunku do stanu istniejącego. Na omawianym terenie nadal będzie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, zatwierdzony uchwałą nr 44/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185 z 10 lipca 2003 r., poz. 4658).

7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, znaczącym oddziaływaniem

W wyniku opracowania dokumentu nie zmieni się stan środowiska na obszarach istniejących. 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. niniejszej prognozy.

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

8.1. Wpływ na jakość i zasoby wód

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

8.2. Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby

Wpływ realizacji projektu planu miejscowego na powierzchnię ziemi oraz gleby nie jest znacząca ze względu na obecne zagospodarowanie terenu. Kontynuacja istniejącej funkcji przeznaczenia terenu sprawia, że nie przewiduje się, iż planowane przeznaczenie terenu będzie prowadzić do powstania dużych powierzchni szczelnych i utraty tym samym powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

8.4. Wpływ na klimat

Nie przewiduje się, aby proponowane przeznaczenie terenu wpływało istotnie na zmianę warunków klimatycznych.

8.5. Wpływ na różnorodność biologiczną

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

8.6. Wpływ na świat roślin i zwierząt

Minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej dla terenu zabudowy usługowej ustala się na poziomie 25%.

Obecnie na obszarze planu miejscowego nie występują żadne rzadkie, ani chronione gatunki grzybów i roślin. Potencjalna strata będąca wynikiem likwidacji pokrywy roślinnej nie będzie miała istotnego wpływu na bioróżnorodność oraz cenne siedliska występujące potencjalnie poza obszarem planu.

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

8.7. Wpływ na ochronę przyrody

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, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, a jego ustalenia nie wpływają na cele, przedmiot ochrony i integralność tych obszarów.

8.8. Wpływ na zabytki i dobra materialne

W granicach opracowania znajduje się obszar zespołu budynków kolonii Edwardów, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ani ujętych w gminnej, bądź wojewódzkiej ewidencji zabytków brak jest również stanowisk archeologicznych. Zlokalizowanie nowych budynków na terenie opracowania nie będzie miało wpływu na zabytki zlokalizowane poza obszarem planu.

W skutek realizacji ustaleń planu miejscowego zostanie rozbudowany istniejący budynek usługowy oraz nastąpi rozwój infrastruktury technicznej, co pozytywnie wpływa na dobra materialne.

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

8.9. Wpływ na ludzi

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

Istniejący obiekt usługowy służy okolicznym mieszkańcom.

9. Oddziaływanie transgraniczne

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

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

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

11. Wnioski

Projektowana funkcja terenu wywołuje procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie, jak i negatywnie. Przedmiotowy projekt nie będzie przedkładał się na negatywne kształtowanie dla środowiska. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowana w projekcie planu funkcje niosą za sobą niskie ryzyko znaczącego pogorszenia stanu środowiska. Należy tutaj podkreślić, że projekt daje gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju analizowanego terenu.

Biorąc pod uwagę rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Planowane zainwestowanie nie narusza przepisów ochrony przyrody i nie powoduje konfliktów z obszarami i obiektami prawnie chronionymi. Przy prawidłowej eksploatacji planowanych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków nie przewiduje się zagrożenia zwiększeniem zanieczyszczenia dla wód płynących. Nie przewiduje się istotnego oddziaływania ustaleń planu na warunki występowania wód gruntowych. Nie przewiduje się zagrożeń wynikających z oddziaływania ścieków niebezpiecznych lub ich nadmiernej ilości. Skala i rodzaj planowanego zainwestowania powodują, że nie ma podstaw do przewidywania znacznych przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza jak i przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Wzrost zanieczyszczenia powietrza w wyniku realizacji ustaleń planu będzie relatywnie

niewielki, utrzyma się niski poziom zanieczyszczeń. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania planowanego zainwestowania na klimat akustyczny. Plan zachowuje i chroni wszelkie wartościowe elementy szaty roślinnej. Na terenach przewidzianych do zainwestowania nie przewiduje się istotnych naruszeń roślinności.

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

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

Oświadczam, że spełniam wymogi, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) tj. jednolite studia magisterskie w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałam udział w przygotowaniu co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Konstancin-Jeziorna, 30.04.2026 r.

Elżbieta Bartoszevska

Elżbieta	Elektronicznie
Katarzyna	podpisany przez
Bartoszevska	Elżbieta Katarzyna
	Bartoszevska
	Data: 2026.04.30
	12:48:59 +02'00'

Spis rycin

Rycina 1. Obszar opracowania na zdjęciu lotniczym, źródło: opracowanie własne na podstawie gsip.konstancinjeziorna.pl	10
Rycina 2. Szczegółowe ustalenia dla terenów w projekcie planu, źródło: opracowanie własne.....	11
Rycina 3. Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie, źródło: opracowanie własne.....	12
Rycina 4. Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, źródło: opracowanie własne na podstawie uchwały nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.	15
Rycina 5. Obszar zespołu budynków kolonii Edwardów wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, źródło: opracowanie własne na podstawie gsip.konstancinjeziorna.pl	29

Uzasadnienie

do uchwały nr ... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia ... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie jest sporządzany w związku z uchwałą 463/VIII/34/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2021 roku. Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych 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. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w części w strefie urbanizacji - Ua (adaptowanej zabudowy) obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy oraz w części na terenie komunikacji.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym:
 - a) gospodarowania wodami,
 - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) ochrony złóż kopalin,
 - d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Ponadto, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a., przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W punkcie 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Wymagania te zostały uwzględnione w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa”. Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 8 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

Punkt 3 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W przygotowanym projekcie planu znajdują się przepisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do gminnej sieci wodociągowej oraz do gminnej sieci kanalizacyjnej, a także nakaz 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.

Punkt 4 dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, która jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

W obszarze objętym planem znajduje się wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków zespół budynków kolonii Edwardów.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę usługową oraz tereny komunikacji.

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 2023 r. poz. 151 z późn. zm.) 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 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy. W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego w strefie B ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

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

- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

Ponadto wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły – Warszawa – Puławy” (zbiornik udokumentowany), nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna” (zbiorniki nieudokumentowane).

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

Punkt 6 – jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Wprowadzone przeznaczenie przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Projektowana funkcja terenu wywołuje procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie, jak i negatywnie. Przedmiotowy plan 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 planie miejscowym funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego.

W punkcie 7 Ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności.

W punkcie 8 Ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na inne cele;
- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska oraz ochrony przyrody;
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto, organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone w formie papierowej lub w postaci elektronicznej.

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 06.05.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie, umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 06.06.2022 r.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia do ... r. o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Na dzień ... wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej został sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania jest zasilany z sieci miejskiej wodociągowej. Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby ludności. Przewidywana funkcja terenu będzie prowadziła do czasowego wzrostu liczby osób przebywających w tym terenie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła Uchwałę Nr 749/VIII/60/2023 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu objętego granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 33/6 z obrębu ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie, obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, zatwierdzony Uchwałą Nr 44/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185 z 10 lipca 2003 r., poz. 4658).

Z treści wyżej wymienionej analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji w zakresie dotyczącym w szczególności:

- - zasad zagospodarowania terenu – brak jednoznacznego wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczających terenów zamiast przebiegu wyznaczonego orientacyjnie,
- - uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,
- - ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących WOCHK, w tym likwidacja oznaczenia nieistniejących granic strefy szczególnej ochrony ekologicznej w ramach WOCHK na rysunku planu,
- - położenia obszaru planu w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obecnie brak takich ustaleń,
- - likwidacji nieistniejącej strefy ochrony pośredniej zakładowego ujęcia wody,
- - lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera jedynie informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr 33/6 z obrębem ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m. in. z zakresu ochrony środowiska).

Przedstawiony Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projektu planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki o nr 33/6 z obrębem ewid. 01-06 w Konstancinie-Jeziornie po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

