

Projekt

z dnia 27 lutego 2024 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30
z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 867/VII/48/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy 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 ew. 39/30 z obrębu 03-12 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działkę o nr ewid. 39/30 z obrębu ewid. 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w jej granicach geodezyjnych.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania: obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 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, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;

- 3) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 4) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę.

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

Rozdział 5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MW/U należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A.

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarach o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7. Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

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

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru i terenu górnictwa „Konstancin -1”.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górnictwa w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górnictwa.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górnictwa w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczącymi prawa geologicznego i górnictwa.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

2. W odniesieniu do powierzchni, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 183,0 m n.p.m. na całym obszarze objętym planem.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” (Warszawa-Puławy), nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska - część centralna”.

2. W celu ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) powierzchnia działek – nie mniej niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych poza granicami planu.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$.

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 3) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV,
- 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 ust. 8.

5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 8.

6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków.

7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

8. 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.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 12.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 22. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny wielorodzinny,
- c) miejsca do parkowania,
- d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m²,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20 m,
- c) liczba kondygnacji - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- d) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%,
- g) nadziemna intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 oraz nie więcej niż 2,5,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich,
- i) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 23. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – ETAP I, zatwierdzony Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego.

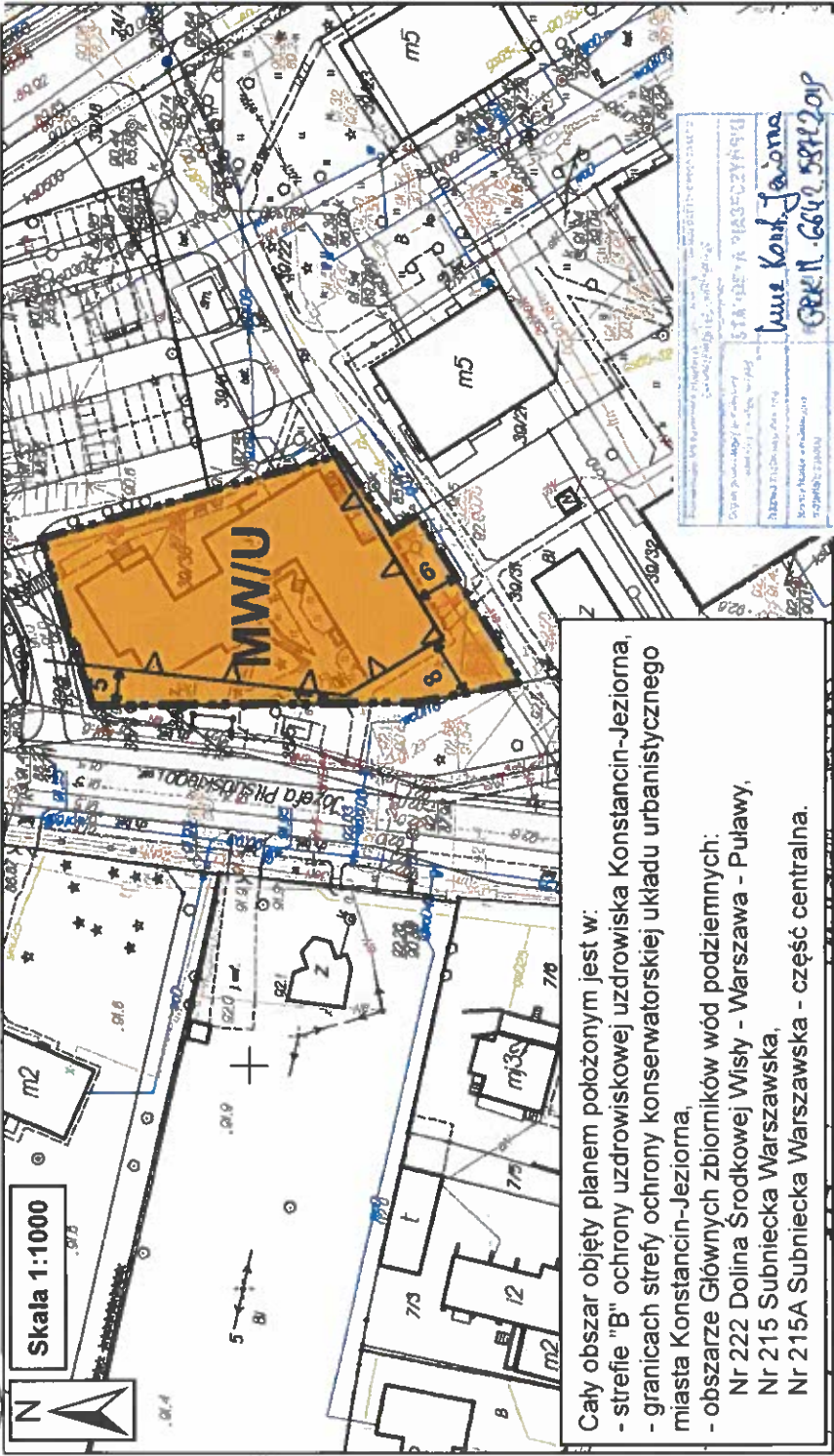
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR EW. 39/30 Z OBRĘBU 03-12 W KONSTANCJINIE-JEZIORNIE

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej Konstancjin-Jeziorna
z dnia 2024 r.



C cały obszar objęty planem położonym jest w:
- strefie "B" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancjin-Jeziorna,
- granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancjin-Jeziorna,
- obszarze Głównych zbiorników wód podziemnych:
Nr 222 Dolina Śródkowej Wisły - Warszawa - Puławy,
Nr 215 Subniecka Warszawska,
Nr 215A Subniecka Warszawska - część centralna.

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ↔ Wymiarowanie odległości (w metrach)
- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej



Skala 1:10 000

OPIS PLANU

1.1. Nazwa i adres: M. P. Plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancjinie-Jeziornie, ul. Piłsudskiego 10, Konstancjin-Jeziorna, pow. Puławy, woj. Lubelskie.

1.2. Rodzaj planu: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Data wystąpienia sprawy: 18.06.2024 r.

1.4. Nazwa i adres: Starostwo Powiatowe w Puławach, ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.5. Nazwa i adres: Urząd Miejski w Konstancjinie-Jeziornie, ul. Piłsudskiego 10, Konstancjin-Jeziorna, pow. Puławy, woj. Lubelskie.

1.6. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.7. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.8. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.9. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.10. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.11. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.12. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.13. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.14. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.15. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.16. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.17. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.18. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.19. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

1.20. Nazwa i adres: Biuro Projektowe "S-PLAN" s.c., ul. Piłsudskiego 10, Puławy, woj. Lubelskie.

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) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

6) walorów ekonomicznych przestrzeni;

7) prawa własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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 20 m oraz 5 kondygnacji nadziemnych, 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 powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, 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.

Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r.

W ustaleniach planu wprowadzono zapis o wymogu zagospodarowania terenu, prowadzenia badań i robót budowlanych oraz podejmowania innych działań w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Zatem zapisy planu zapewniają pełną ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami. W obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

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 została ustalona zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny wielorodzinny, miejsca do parkowania, niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 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 50% powierzchni strefy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225) *na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

W strefie B ochrony uzdrowiskowej zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

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. Utrzymanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu objętego planem przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Aktualnie obowiązująca funkcja i sposób zagospodarowania przedmiotowego 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.

Zachowanie w planie miejscowym aktualnie obowiązującej funkcji niesie za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłynie 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;

- spotkanie z projektantem planu w trakcie ustalonego dyżuru - art. 8i 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 składa się na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego.

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 12.03.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu ewid. 03-12 w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 12.04.2019 r.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia do

....., 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 zostanie sporządzony protokół. Wyznaczono także termin dyżuru projektanta planu. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu ewid. 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostanie udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu ewid. 03-12 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 fakt, że ustalenia planu zachowują aktualny sposób zagospodarowania terenu nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki ostanicznej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna

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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu ewid. 03-12 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - ETAP I, zatwierdzony uchwałą nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181 z 14 października 2011 r., poz. 5589).

Projekt planu jest zgodny z wynikami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna.

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. Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- b) dochody z podatku od nieruchomości;
- c) wydatki związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i realizację sieci infrastruktury technicznej.

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 dla działki o nr ew. 39/30 z obrębem ewid. 03-12 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 interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębem ewid. 03-12 w Konstancinie-Jeziornie po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

