

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2

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 2023r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej, zmienioną uchwałą nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 r., 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. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2, 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 obszar, którego granice przebiegają następująco:

- 1) od północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 1 z obrębem 01-13 w linii prostej do północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 78/2 z obrębem 01-14;
- 2) północno-zachodnimi granicami działek o nr ewid.: 78/2, 79/2, 68, 66, 64, 63, 62, 59, 58, 57, 56, 54, 53, 52/1, 144, 51/2, 50/1, 48/1, 43/2, 39, 37, 36/2, 34, 33, 25, 146, 18/1, 17/1, 16, 15, 10, 8, 7, 132/1 z obrębem 01-14 do północnego narożnika działki o nr ewid. 132/1 z obrębem 01-14;
- 3) w linii prostej od północnego narożnika działki o nr ewid. 132/1 z obrębem 01-14 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 3/1 z obrębem 01-14;
- 4) północno-zachodnimi granicami działek o nr ewid.: 3/1, 2/2, 1/3, 1/1, 1/4 z obrębem 01-14 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ewid. 1/4 z obrębem 01-14 a dalej w linii prostej poprzez działkę o nr ewid. 131/11 z obrębem 01-14 do granicy pomiędzy obrębami 01-14 i 01-16;

- 5) w kierunku południowym granicą pomiędzy obrębami 01-14 i 01-16 do punktu przecięcia granic obrębów: 01-14, 01-16 i 01-23;
- 6) w kierunku południowo-zachodnim wzdłuż osi ulicy Piaseczyńskiej do punktu przecięcia znajdującego się na północno-wschodniej granicy działki o nr ewid. 12/2 z obrębem 01-23;
- 7) północno-wschodnią granicą działki o nr ewid. 12/2 z obrębem 01-23 do jej północnego narożnika, w linii prostej przez działkę o nr ewid. 8/2 z obrębem 01-23 oraz działkę o nr ewid. 117/2 z obrębem 01-13 do południowego narożnika działki o nr ewid. 48/2 z obrębem 01-13, dalej wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki o nr ewid. 48/2 z obrębem 01-13 do wschodniego narożnika działki o nr ewid. 49 z obrębem 01-13, wzdłuż północno-wschodnich granic działek o nr ewid.: 49 i 51 z obrębem 01-13 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 1 z obrębem 01-13.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 6) obiekty kultu religijnego i miejsca pamięci objęte ochroną ustaleniami planu;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) przeznaczenie terenów, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 3) granica terenu górniczego Konstancin-1;
- 4) granica głównego zbiornika wód podziemnych – Dolina Środkowej Wisły.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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 i skrótów

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą największą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany lub fundamentu budynku od linii rozgraniczających od których tę linię wyznaczono;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany lub fundamentu budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 m: okapów, schodów zewnętrznych oraz balkonów,
 - b) wysuniętych poza ten obrys podjazdów dla osób niepełnosprawnych,
 - c) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zabudowaną budynkami, określoną w procentach;

- 6) **terenie zieleni** – należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w art. 2 pkt 11 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.);
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca, obiekty 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;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu gminnego.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej – oznaczone symbolami **1MW/U, 2MW/U i 3MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **1U, 2U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN**;
- 6) tereny usług celu publicznego i użyteczności publicznej – oznaczone symbolami: **1UP, 2UP, 3UP, 4UP**;
- 7) tereny kolei – oznaczone symbolami **1KK, 2KK**;
- 8) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne klasy głównej – oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG**,
 - b) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem **1KDL**,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD**,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe - oznaczone symbolami **1KPR, 2KPR**;
- 9) tereny zieleni publicznej urządzonej – oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m², w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.).

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) zabudowy typu condohotel i apartotel;
- 2) budynków i lokali usługowych umożliwiających zamieszkiwanie czasowe lub stałe ludzi oraz budynków zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hoteli;

- 3) budynków gospodarczych;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, baz transportowych;
- 5) usług związanych z magazynowaniem i składowaniem.

4. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, są tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG i 3KDG a ich granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tych terenów.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, muszą być sytuowane, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

4. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Na całym obszarze objętym planem ustala się wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

6. Przepisy ust. 5 nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

7. Dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy pod warunkiem, że:

- 1) sytuowany budynek zwrócony jest ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 2) na działce budowlanej, na której ma być usytuowany budynek, wyznaczona została linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej ustalonej w planie;
- 3) granica ta stanowi najbardziej przeciwległą granicę działki, względem wyznaczonej linii zabudowy.

8. Zakazuje się łączenia piwnic i garaży podziemnych pomiędzy budynkami.

9. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi oraz przy zagospodarowaniu tych terenów należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

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

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd do działek;

3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się zabudowę działki powstałej w wyniku wydzielenia ustalonych w planie dróg publicznych lub ich poszerzenia, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

4. Ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

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

- 1) kolorystykę elewacji budynku: biały, szary, czarny oraz wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz z tworzyw sztucznych typu siding.

2. W zakresie pokrycia dachów ustala się:

- 1) kolorystykę dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 5° – kolory: czarny, szary, brązowy, czerwony;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°, urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny U/MN, MW/U – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 4MN, 8MN, 9U/MN, 11U/MN, 1MW/U, 3MW/U, 1MW, 3MW, 4MW, 2U, 3UP, 4UP nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną od planowanej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG w obszarze jej oddziaływania, takich jak:

- 1) okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych w budynkach.

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

4. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- 1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

- 3) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 5) wylesień.

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

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują:

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.);
- 2) obowiązek zachowania udziału procentowego powierzchni terenów zieleni w odniesieniu do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 60-67/33, wskazane na rysunku planu.

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

3. W obszarze objętym planem znajdują się obiekty kultu religijnego i miejsca pamięci – kapliczki i krzyże przydrożne, oznaczone na rysunku planu, stanowiące dobra kultury współczesnej.

4. Ustala się nakaz wyeksponowania obiektów, o których mowa w ust. 3.

5. Dopuszcza się przeniesienie obiektów, o których mowa w ust. 3 w inne miejsce, przy zachowaniu ustaleń określonych w ust. 4.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 15. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w terenie górniczym Konstancin – 1.

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

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

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. W celu ochrony obszarów, o których mowa 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.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane drogi znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD;
- 3) zakaz lokalizowania zatok postojowych i miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi 3KDG.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni pasa drogowego lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

4. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, z wyłączeniem terenów UP, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 5, 6, 7 i 8.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny powiększone dodatkowo o 20% miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1MW i 2MW – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 4) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 1U i UP – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, przy czym dla terenów UP dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania poza terenem nieruchomości.

6. W przypadku zabudowy o funkcji mieszanej, np. mieszkalno-usługowej, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

7. W przypadku lokalizowania na terenie nieruchomości zabudowy usługowej, należy przewidzieć nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla rowerów.

8. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny komunikacji, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, z wyjątkiem istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy na działkach budowlanych przylegających do terenu oznaczonego symbolem 12KDD, dla których dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$ mm;
- 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy na działkach budowlanych przylegających do terenu oznaczonego symbolem 12KDD, dla których dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$ mm;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, U/MN, MW/U, MW w granicach własnej działki z wykorzystaniem obiektów i urządzeń służących do retencjonowania wody;
- 4) 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;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych.

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt 2;

- 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 §26;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$ mm;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) obowiązek budowy nowych sieci elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) 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 §26.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

2. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 28. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 30%, z wyjątkiem:

- 1) terenów usług publicznych UP, dla których stawka wynosi 0%;
- 2) terenów kolei KK, dla których stawka wynosi 0%;
- 3) terenów komunikacji KDG, KDL, KDD, KPR, dla których stawka wynosi 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 29. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych,
 - c) place zabaw,
 - d) tereny zieleni urządzonej,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1MW – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,15,
 - dla terenu 2MW – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,80,
 - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000 m²,
 - f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 20 m,
 - g) liczba kondygnacji - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 40°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki - nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 25 m.

§ 30. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW**, **4MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - d) place zabaw,
 - e) tereny zieleni urządzonej,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) drogi wewnętrzne,
 - h) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,

- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
 - d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35,
 - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m²,
 - f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 12 m,
 - g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - h) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;
- 4) na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny musi przypadać powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

§ 31. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) zabudowa usługowa,
- d) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- e) place zabaw,
- f) tereny zieleni urządzonej,
- g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) drogi wewnętrzne,
- i) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m²,
- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 12 m,
- g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;

4) na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny musi przypadać powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;

5) zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbol 2MW/U i 3MW/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) zabudowa usługowa,
- d) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- e) place zabaw,
- f) tereny zieleni urządzonej,
- g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) drogi wewnętrzne,
- i) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 600 m²,
- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 12 m,
- g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 600 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 15 m;

4) zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym;



5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej,
- b) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- c) place zabaw,
- d) tereny zieleni urządzonej,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN – nie więcej niż 30%,
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – nie więcej niż 35%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN – nie mniej niż 60%,
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – nie mniej niż 50%,

c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN – nie mniej niż 60%,
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – nie mniej niż 50%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1000 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m²,

f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 10,5 m,
- dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) liczba kondygnacji:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°,
- dla terenów 7MN i 8MN, 9MN – nie więcej niż 35°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem działki nr ewid. 6/2 z obrębu 01-14, dla której ustala się – nie mniej niż 800 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 11 m;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 34. Dla terenów usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN i 11U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej,
- c) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- d) place zabaw,
- e) tereny zieleni urządzonej,
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) drogi wewnętrzne,
- h) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 40%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla terenów 6U/MN, 7U/MN i 8U/MN – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- dla pozostałych terenów – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem terenu 1U/MN, dla którego ustala się – nie mniej niż 800 m² oraz z wyłączeniem działek nr ewid. 6/1, 6/2 i 6/3 z obrębu 01-14, dla których ustala się – nie mniej niż 600 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem działki nr ewid. 30/2 z obrębu 01-23, dla której ustala się – nie mniej niż 450 m² oraz z wyłączeniem działek nr ewid. 6/1, 6/2, 6/3 z obrębu 01-14, dla których ustala się – nie mniej niż 800 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m², z wyłączeniem działek nr ewid. 6/1, 6/2, 6/3 z obrębu 01-14, dla których ustala się – nie mniej niż 400 m²,
 - f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – nie więcej niż 10,5 m,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m,
 - g) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla zabudowy garażowej - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - h) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 35°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem terenu 1U/MN, dla którego ustala się – nie mniej niż 800 m² oraz z wyłączeniem działek nr ewid. 6/1, 6/2 i 6/3 z obrębu 01-14, dla których ustala się – nie mniej niż 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem działki nr ewid. 30/2 z obrębu 01-23, dla której ustala się – nie mniej niż 450 m² oraz z wyłączeniem działek nr ewid. 6/1, 6/2, 6/3 z obrębu 01-14, dla których ustala się – nie mniej niż 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m², z wyłączeniem działek nr ewid. 6/1, 6/2, 6/3 z obrębu 01-14, dla których ustala się – nie mniej niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 11 m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 35. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) miejsca do parkowania,
- d) tereny zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 85 %,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 5%,

- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
 - d) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,2,
 - e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 13 m,
 - f) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) geometrię dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki - nie mniej niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 15 m.

§ 32. Dla terenu usług, oznaczonego rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
 - c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
 - d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
 - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 600 m²,
 - f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 12 m,
 - g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 15 m.

§ 36. Dla terenów usług celu publicznego i użyteczności publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP, 4UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne,
 - b) inne usługi realizowane jako funkcja wbudowana w budynki o funkcji usług publicznych i stanowiące nie więcej niż 10% ich powierzchni użytkowej,
 - c) zieleni publiczna urządzona,

- d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) place zabaw,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) drogi wewnętrzne,
 - h) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 55% ,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 20% ,
 - c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla terenów IUP i 2UP – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2,
 - dla terenów 3UP i 4UP – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
 - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
 - f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 10,5 m,
 - g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - h) geometrię dachów – kąt nachylenia połaci dachowych - nie więcej niż 30°;
- 3) nakaz uwzględnienia zasad projektowania uniwersalnego przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 15 m.

§ 37. Dla terenu kolei, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren kolejowy,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 40%,
 - c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
 - e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m²,
 - f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie więcej niż 10,5 m,
 - g) liczba kondygnacji - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 38. Dla terenu kolei, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren kolejowy,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, rowerowej i pieszej, związane z przejazdem kolejowym w ciągu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDG,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 39. Dla terenów zieleni publicznej urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zielen publiczna urządzona,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 40. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 1KPR, 2KPR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

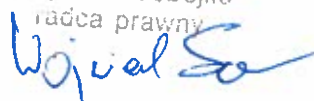
lp.	symbol terenu	klasa drogi	szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem
1.	1KDG	główna	zmienna od 14,0 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KDG	główna	zmienna od 7,7 m do 34,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDG	główna	zmienna od 43,0 m do 53,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
4.	1KDL	lokalna	zmienna od 19,0 m do 51,1 m, zgodnie z rysunkiem planu
5.	1KDD	dojazdowa	12,0 m

6.	2KDD	dojazdowa	12,0 m
7.	3KDD	dojazdowa	zmienna od 10,8 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
8.	4KDD	dojazdowa	zmienna od 10,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
9.	5KDD	dojazdowa	20,0 m
10.	6KDD	dojazdowa	zmienna od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
11.	7KDD	dojazdowa	6,0 m
12.	8KDD	dojazdowa	zmienna od 15,5 m do 29,7 m, zgodnie z rysunkiem planu
13.	9KDD	dojazdowa	zmienna od 4,2 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
14.	10KDD	dojazdowa	zmienna od 4,4 m do 5,7 m, zgodnie z rysunkiem planu
15.	11KDD	dojazdowa	6,0 m
16.	12KDD	dojazdowa	5,0 m
17.	1KPR	ciąg pieszo-rowerowy	6,0 m
18.	2KPR	ciąg pieszo-rowerowy	6,0 m

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Wojciech Sobejko
radca prawny


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
 z dnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ – ETAP 2

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	9
Uwagi wniesione w dniach od 15 lutego 2023 r. do 22 marca 2023 r.										
1.	28.02.2023 r.	/osoba fizyczna/	1. Ustalić dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 mkw., wydzielonych przed wejściem w życie planu miejscowego następujących parametrów: powierzchnia biologicznie czynna – 50%, intensywność zabudowy – 0,6, powierzchnia zabudowy 40%. 2. Dopuszczyć budowę dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na działce nr ewid. 38/4 z obrębu ewid. 01-14.				uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 1
2.	06.03.2023 r., 20.03.2023 r.	/10 osób fizycznych/	Uwzględnić w planach inwestycyjnych budowę sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Przejazd.	dz. nr ewid. 143/2 i 32/6 z obrębu ewid. 01-14			uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 3, 13
3.	06.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	1. Teren oznaczony symbolem 1MN/MW/U podzielić na dwa tereny o zbliżonej powierzchni. Nowo powstały teren od strony torów oznaczyć jako MW lub MW/U, natomiast druga część jako MN. 2. Teren oznaczony symbolem 2MN/MW/U oznaczyć jako 2MN lub 2MN/U. 3. Wprowadzić ustalenia, że każda z działek po zakończeniu procesu podziału musi spełniać kryteria określone w zapisach MPZP. 4. Wskazać tereny pod zielen publiczną, skwery o łącznej powierzchni min. 2500 mkw. 5. Wskazać tereny pod place zabaw, boiska sportowe o łącznej powierzchni 2500 mkw. 6. Wskazać planu dostosować do tych określonych w lokalnych standardach urbanistycznych, np. max liczba kondygnacji, liczba miejsc parkingowych na lokal.		teren 1MN/MW/U teren 2MN/MW/U		uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 4

4.	07.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	Uwzględnić zabudowę jednorodzinną oraz zabudowę usługową o charakterze sportowo-rekreacyjno-turystycznym, a wyeliminować zabudowę wielorodzinną.						uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -5
5.	07.03.2023 r.	/4 osoby fizyczne/	Usunąć z planu ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolami 1KPR i 2KPR, z uwagi na obawy przekształcenia go w przyszłości w drogę samochodową	tereny 1KPR i 2KPR					uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -6, 7, 40
6.	15.03.2023 r.	/2 osoby fizyczne/	Ustalić pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu proporcjonalnie do skorygowanych normatywów działek, w tym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 15%.	teren 1U	dz. nr ewid. 6/1, 6/2 i 6/3 z obrębów ewid. 01-14				uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -8
7.	20.03.2023 r.	/5 osób fizycznych/	Poszerzyć drogę 11KDD obustronnie, nie tylko kosztem działki nr ewid. 15 z obrębów 01-14.	tereny 11KDD	dz. nr ewid. 15 z obrębów ewid. 01-14				uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -10, 11, 12
8.	19.03.2023 r.	/4 osoby fizyczne/	1. Pozostawić zabudowę jednorodzinna na całym terenie etapu 2, w tym przede wszystkim na terenach 3MN/MW/U, 2MN/MW/U, 2MN/MW. 2. Usunąć drogi poprzeczne łączące ul. Braci Komorowskich z ul. Hlebowicza 3. Sprzeciwiają się projektowanej zabudowie wielorodzinnej oraz usługowej na nieruchomości, do której posiadają prawo własności.	tereny 3MN/MW/U, 2MN/MW/U, 2MN/MW Teren SKDD					uwaga częściowo nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -14
9.	20.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	Przeznaczyć obszar objęty planem w całości na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej MW/MN/U z usługami oraz infrastrukturą drogową i sieciami miejskimi.						uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -15
10.	21.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	1. Dopuszczyć na działce nr ewid. 58 z obrębów ewid. 01-14 zabudowę wielorodzinną o czterech kondygnacjach 2. Zwiększyć dla działki nr ewid. 58 z obrębów ewid. 01-14 intensywność zabudowy do 0,5. 3. Dopuszczyć na działce nr ewid. 59 z obrębów ewid. 01-14 zabudowę wielorodzinną o czterech kondygnacjach oraz zabudowę usługową. 4. Skorygować przebieg projektowanej drogi, w sposób bardziej korzystny względem działki nr ewid. 59 z obrębów ewid. 01-14, aby zabierała mniejszą powierzchnię.		dz. nr ewid. 58 z obrębów ewid. 01-14				uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -16
11.	21.03.2023 r.	Wspólnota Mieszkaniowa "Jeziorna-Królewska", ul. Warszawska 21b/30, 05-520 Konstancin-Jeziorna, /96 osób fizycznych/	1. Sprzeciwiają się proponowanym rozwiązaniom, wskazując w szczególności na wzrost liczby mieszkańców w związku dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, paraliż komunikacyjny tej części miasta, pogorszenie bezpieczeństwa rowerzystów, wzrost zanieczyszczenia powietrza i nadmiernego hałasu, a w rezultacie utratę statusu uzdrowskiego 2. Sprzeciwiają się dopuszczeniu w planie 5 kondygnacji nadziemnych dla bloków przy ul. Warszawskiej 21B i 21D, co doprowadzi do usankcjonowania samowoli budowlanej. 3. Wykonać prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach oraz planowanych zjazdach z tych dróg.						uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze -17

			<p>4. Przeprowadzić symulację zamieszczzeń środowiska wynikającą ze wzmożonego ruchu, oraz dokonać oceny stosunków wodnych na tym terenie i uzyskać opinię Ministerstw co do ich wyników.</p> <p>5. Uwzględnić opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań organizacji ruchu.</p> <p>6. Wykonać prognozę budżetu gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą społeczną i techniczną.</p> <p>7. Zlecić opracowanie alternatywnych wariantów rozwoju miasta i gminy, głównie wykorzystujących status uzdrowiska.</p> <p>8. Uwzględnić przy opracowaniu projektu planu miejscowego, wszystkie wnioski wynikające z powyższych opinii i analiz.</p> <p>9. Wstrzymać wszystkie toczące się postępowania o indywidualne warunki zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej do czasu zatwierdzenia planu miejscowego.</p> <p>10. Utrzymać jednorodzinna zabudowę i harmonijny przyrost ludności miasta.</p>				uwaga nieuwzględniona	
12.	21.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>1. Zlikwidować fragmenty dróg 1KDD i 2KDD, które tworzyłyby łącznik do ul. Wąskiej.</p> <p>2. Wyznaczyć na terenie działek nr ewid. 26/2 i 27/2 z obrębu ewid. 01-13 oraz 102/2 i 103/2 z obrębu ewid. 01-14 korytarz o szerokości maksymalnie 3 m dla ciągu pieszo-rowerowego, natomiast pozostałą część przeznaczyć na teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej, oznaczony symbolem ZP.</p> <p>3. Ograniczyć zabudowę na terenach 1MN/MW/U, 2MN/MW/U, 3MN/MW/U, 1MN/MW i 2MN/MW do zabudowy jednorodzinnej o wskaźnikach zabudowy jak na pozostałych obszarach MN.</p>		tereny 1KDD, 2KDD	uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze - 19
13.	21.03.2023 r.	/2 osoby fizyczne/	<p>4. Dopuszczyć na terenie 2MN wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.</p> <p>5. Dla terenów 1U/MN i 4U/MN ustalić następujące parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy od 0,01 do 0,35, - maksymalną powierzchnię zabudowy na 35%, - minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50%, - minimalny udział terenów zieleni na 50%, - maksymalna wysokość zabudowy do 10 m. <p>1. Dopuszczyć na działce nr ewid. 65 z obrębu ewid. 01-14 zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie szeregowej.</p> <p>2. Dla działki nr ewid. 65 z obrębu ewid. 01-14 ustalić następujące parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalną powierzchnię zabudowy na 60%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%, - intensywność zabudowy na nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1, - wysokość zabudowy do 13 m, - nie określać maksymalnej liczby kondygnacji. <p>3. Wykreślić definicję terenów zieleni.</p>	dz. nr ewid. 65 z obróbu ewid. 01-14	tereny 1MN/MW/U, 2MN/MW/U, 3MN/MW/U, 1U/MN, 2MN/MW	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze - 20, 21	
14.	22.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>1. Zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2MN na 35%.</p>	dz. nr ewid. 23/2 z obrębu	teren 2MN	uwaga nieuwzględniona		

18	22.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>wielorodzinnych,</p> <p>- zakazu zabudowy typu condohotel i aparthotel, budynków i lokali usługowych umożliwiających zamieszkiwanie czasowe lub stałe ludzi, budynków zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hoteli.</p> <p>1. Skorygować przebieg linii rozgraniczających między terenami 3MN/MW/U i 1U/MN oraz między 7U/MN i 2MN/MW zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Przeznaczyć teren 3UP na zieleni publiczną urzędową oznaczoną symbolem ZP.</p> <p>3. Usunąć połączenie między terenem komunikacji 8KDD, a terenem 5KDD.</p> <p>4. Ustalić dla terenu 7U/MN następujące parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35, - powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%, - powierzchnia biologicznie czynna i udział terenu zieleni – nie mniej niż 50%, - wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. 	<p>tereny 3MN/MW/U, 1U/MN, 7U/MN, 2MN/MW</p> <p>teren 3UP</p> <p>tereny 8KDD, 5KDD</p> <p>teren 7U/MN</p>	uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 27
19.	21.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>1. Zmniejszyć szerokość projektowanej drogi dojazdowej 2KDD do 6 m w liniach rozgraniczających.</p> <p>2. Zmienić przebieg projektowanej drogi 7KDD, poprzez zakończenie jej przebiegu przy północno-wschodnim narożniku działki nr ewid. 71 z obrębu 01-14.</p> <p>3. Zmodyfikować ustalenia w zakresie działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych w następujący sposób: "Dopuszcza się zabudowę powstałą na skutek wydzielenia lub scalania działek prowadzonego na potrzeby poszerzenia oraz wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału lub scalania jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej z zachowaniem ustalonego przeznaczenia dla terenu bez konieczności zachowania minimalnej powierzchni oraz szerokości frontu działki dla tak powstałej działki".</p> <p>4. Przeznaczyć teren, powstały na skutek wydzielenia z działki nr ewid. 71 z obrębu ewid. 01-14 (drogi oznaczonej symbolem 2KDD (jej północno-zachodnią część) oraz działkę nr ewid. 70 z obrębu ewid. 01-14, pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>5. Wydzielić fragment działki nr ewid. 70 z obrębu ewid. 01-14 pod powiększenie działki nr ewid. 71 z obrębu ewid. 01-14 w ramach rekompensaty za powierzchnię przeznaczoną pod wyznaczenie i poszerzenie dróg publicznych.</p> <p>1. Przeznaczyć obszar objęty planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na działkach nie mniejszych niż 2000 mkw.</p> <p>2. Zwiększyć powierzchnię terenów przeznaczonych pod usługi celu publicznego i użyteczności publicznej.</p>	<p>teren 2KDD</p> <p>teren 7KDD</p> <p>teren 4MN</p> <p>dz. nr ewid. 70, 71 z obrębu ewid. 01-14</p>	uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 28	
20.	22.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>1. Przeznaczyć obszar objęty planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na działkach nie mniejszych niż 2000 mkw.</p> <p>2. Zwiększyć powierzchnię terenów przeznaczonych pod usługi celu publicznego i użyteczności publicznej.</p>		uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 29	

			4U/MN, 3U/MN teren 3UP	uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 33, 34
			tereny 8KDD, 4KDD	uwaga nieuwzględniona		
			tereny 1KPR, 2KPR	uwaga nieuwzględniona		
24.	22.03.2023 r.	/433 osoby fizyczne/ Towarzystwo Miłośników Piękna i zabytków Konstancina im. Stefana Zeromskiego, Al. Wojska Polskiego 39, 05-520 Konstancin- Jezorna; Stowarzyszenie Mieszkańców Konstancina- Jezorny "Nasz Konstancin", ul. Wąska 47, 05-520 Konstancin- Jezorna		3. Utworzyć na terenie 3UP teren zieleni publicznej ZP z przeznaczeniem na ścieżki zdrowia, siłownie plenerowe, place zabaw, place dla psów, ścieżki rowerowe i spacerowe. 4. Usunąć połączenie między terenem komunikacji 8KDD, a terenem 4KDD. Teren 8KDD zostawić wyłącznie jako parking dla interesantów urzędu, połączony ciągiem pieszo-rowerowym z terenem 3UP. 5. Wyznaczyć na obszarze 1KPR i 2KPR dokładne parametry określające szerokość ścieżki rowerowej, pasa zieleni oraz chodnika wraz z bocznymi pasami zieleni urządzonej. 1. Przeprowadzić analizę układu komunikacyjnego w kontekście możliwości przyjęcia przez niego ruchu, wynikającego z planowanego zagospodarowania. 2. Usunąć połączenie między terenem komunikacji 8KDD, a terenem SKDD. 3. Przeterminować teren 3UP na teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP, połączony z terenem 8KDD ciągiem pieszo-rowerowym. 4. Podzielić teren 7U/MN na dwa odrębne tereny wzdłuż działki nr ewid. 33 z obrębów 01-14. Teren na wschód od ww. działki pozostawić bez zmian, natomiast dla terenu na zachód ustalić następujące wskaźniki: - intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,35, - powierzchnia zabudowy nie większa niż 35%, - powierzchnia biologicznie czynna i udział terenów zieleni nie mniejsze niż 50%, - wysokość zabudowy mieszkalnej nie większa niż 10,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej. 5. Ustalić dla terenów 1U/MN i 4U/MN następujące wskaźniki: - intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,35, - powierzchnia zabudowy nie większa niż 35%, - powierzchnia biologicznie czynna i udział terenów zieleni nie mniejsze niż 50%, - wysokość zabudowy mieszkalnej nie większa niż 10,5 m, - zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej.	uwaga nieuwzględniona	
			teren 2MN	uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 35, 36, 37, 38, 39
			tereny 1KDD, 2KDD	uwaga nieuwzględniona		
25.	22.03.2023 r.	/2 osoby fizyczne/	teren 2MN	uwaga nieuwzględniona		
			teren 2MN	uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		
				uwaga nieuwzględniona		

		a1. Jana Pawła II 12. 00-124 Warszawa	2. Zmniejszyć minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do 5 m.				uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 2
29.	17.02.2024 r.	/2 osoby fizyczne/	1. Ograniczyć szerokość drogi 1KDD do 12 m w miejscu skrzyżowania z ul. Wąską. 2. Zastąpić drogę 1KDD ciągiem pieszo-rowerowym, podobnie jak teren 1KPR. 3. Ustalić wskaźnik powierzchni zabudowy na 55%.	teren 1KDD			uwaga nieuwzględniona			
30.	16.01.2024 r.	/osoba fizyczna/	1. Ustalić wskaźnik intensywności zabudowy na – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0. 2. Ustalić wskaźnik intensywności zabudowy na – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0. 3. Przesunąć linię zabudowy do odległości wskazanej w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu w 2023 r. 4. Zmniejszyć liczbę miejsc do parkowania do: - 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. - 1 miejsce na każde 100 mkw powierzchni lokalu usługowego.	działka ewid. nr 5/2 z obrębem 01- 14	teren 2MW/U		uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 3
31.	01.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	1. Zgłasza, że projekt planu wytycza tereny pod budownictwo jedno- i wielorodzinne dla 7000 mieszkańców, jednak nie wskazuje miejsca usytuowania sklepów spożywczych, szkół, żłobków, przedszkoli, ośrodków zdrowia, ośrodków kultury, pawilonów usługowych, placów zabaw itp.				uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 4
32.	04.02.2024 r. 07.02.2024 r. 08.02.2024 r. 09.02.2024 r.	/24 osoby fizyczne/	1. Zmienić zabudowę wielorodzinną na zabudowę wyłącznie jednorodzinną i bliźniaczą. 2. Zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy do 10 m (parter i piętro).				uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 5a-h, 11, 12, 15, 24, 26, 28, 29a, 29b, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39
33.	05.02.2024 r.	/4 osoby fizyczne/	1. Zmienić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na wyłącznie zabudowę jednorodzinną. 2. Usunąć drogę poprzeczną łączącą ul. Braci Komorowskich z ul. Hlebowicza.				uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 6a-d
34.	06.02.2024 r.	/2 osoby fizyczne/	1. Usunąć zakaz lokalizacji więcej niż ośmiu lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. 2. Ustalić maksymalną intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 1,0-1,2. 3. Przywrócić poprzednią wartość powierzchni zabudowy w wysokości 35% lub ją zwiększyć.	teren 3MW			uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 7

	39.	09.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	<p>4. Ustalić dla działki nr ewid. 3/4 z obrębu 01-14 następujące parametry: - powierzchnia zabudowy 85%, - udział powierzchni biologicznie czynnej 5%, - maksymalna intensywność zabudowy 2.2.</p> <p>1. Zmienić przeznaczenie działki nr ewid. 103/2 z obrębu 01-14 na tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową (U/MN) lub na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej (MN)</p> <p>2. Dopuścić na działce nr ewid. 58 z obrębu 01-14 zabudowę wielorodzinną o wysokości do 4 kondygnacji.</p> <p>3. Zwiększyć na działce nr ewid. 58 z obrębu 01-14 intensywność zabudowy do 0.5.</p> <p>4. Dopuścić na działce nr ewid. 59 z obrębu 01-14 zabudowę wielorodzinną o wysokości do 4 kondygnacji i zabudowy usługowej.</p> <p>5. Skorygować przebieg drogi w granicach działki nr ewid. 59 z obrębu 01-14, aby nie obejmowała powierzchni ww. działki.</p>	działka nr ewid. 103/2 z obrębu 01-14	teren 2UP	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 17
	40.	09.02.2024 r.	Stowarzyszenie Mieszkańców Konstancina-Jeziorny "Nasz Konstancin" ul. Wąska 47, 05-520 Konstancin-Jeziorna; /2 osoby fizyczne/	<p>1. Wykreślić w całości zabudowę wielorodzinną i pozostawić wyłącznie zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, bez zabudowy bliźniaczej.</p> <p>2. Zwiększyć minimalną powierzchnię działki budowlanej do 1200 mkw dla terenów MN i 1400 mkw dla terenów U/MN.</p> <p>3. Zwiększyć minimalną powierzchnię działki budowlanej do 4000 mkw dla terenów MW i MW/U.</p> <p>4. Wykreślić możliwość sytuowania budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy. Zapis ten powinien dotyczyć wyłącznie stanu istniejącego w dniu wejścia w życie planu.</p> <p>5. Skorygować linię zabudowy przy ul. Piaskowej, które uniemożliwią jej poszerzenie w przyszłości, bez wyburzania budynków.</p> <p>6. Zwiększyć liczbę miejsc do parkowania dla terenów UP i U.</p> <p>7. Teren 3UP lub inny obszar o podobnej powierzchni, przeznaczyć wyłącznie na teren publicznej zieleni urządzonej (ZP).</p> <p>8. Zdefiniować pojęcie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>9. Precyzyjnie oddzielić przeznaczenie terenu od sposobu zagospodarowania, które będzie dopuszczone w ramach ustalonego terenu.</p> <p>10. Wskazuje na niezgodność projektu planu z prawem, poprzez zapisy odnoszące się do obiektów małej architektury tj. placów zabaw, co zostało zarezerwowane dla tzw. uchwały reklamowej.</p> <p>11. Ustalić sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenach U i UP</p>	działka nr ewid. 59 z obrębu 01-14	teren 7KDD, SMN, 6MN	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 19, 20

41.	09.02.2024 r.	/4 osoby fizyczne/	1. Przeznaczyć cały obszar pod zabudowę jednorodzinną o małej intensywności. 3. Zaprojektować teren, na którym mogłoby powstać centrum sportu z basenem miejskim i innymi atrakcjami.				uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 21
42.	09.02.2024 r.	/2 osoby fizyczne/	Przeznaczyć cały teren wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną o następujących parametrach: - minimalna powierzchnia działki - 1500 mkw, - maksymalna wysokość od gruntu rodzimego - 10 m, - liczba kondygnacji - 2, - udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%, - maksymalna intensywność zabudowy - 0,3, - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.				uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 22
43.	09.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	Wykreślić możliwość sytuowania budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy. Zapis ten powinien dotyczyć wyłącznie stanu istniejącego w dniu wejścia w życie planu.				uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 23
44.	09.02.2024 r.	/2 osoby fizyczne/	1. Wykreślić możliwość sytuowania budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy. 2. Ustalić na terenach oznaczonych 1MIN, 2MIN, 3MIN, 4MIN, 5MIN, 6MIN, 7MIN, 8MIN, 9MIN wyłączenie zabudowę jednorodzinna wolnostojącą z parametrami: - powierzchnia zabudowy 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej 60%, - minimalna powierzchnia działki 1500 mkw.	teren MN			uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 25
45.	09.02.2024 r.	Departament Wsparcia Wydział Mięnia Społki PGNIG TERMIKA S.A. ul. Modlińska 15, 03-216 Warszawa	1. Ustalić nakaz odsunięcia pasa drogowego drogi 3KDG na odległość określonej w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz odpowiedni zabezpieczeni od strony terenu kolejowego. 2. Wprowadzić do planu ustalenia w zakresie zakazów, nakazów oraz ograniczeń wynikających z ustaw odrębnych dotyczących transportu kolejowego. 3. Ustalić nakaz projektowania dróg i placów utwardzonych z odpowiednim systemem odwodnienia powierzchniowego oraz kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem skierowanym poza pas gruntu i rowów odwadniających bocznicę kolejową. Pochylenie poprzeczne i podłużne dróg i placów utwardzonych powinno zostać skierowane w kierunku innym niż w kierunku terenu kolejowego. 4. Ustalić zakaz sytuowania obiektów budowlanych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego za wyjątkiem odcinków obiektów liniowych zaprojektowanych w celu połączenia z istniejącymi lub nowobudowanymi obiektami liniowymi usytuowanymi poza ww. strefą.	teren 3KDG			uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 27, 53
							uwaga nieuwzględniona	
							uwaga nieuwzględniona	
							uwaga nieuwzględniona	

53.	09.02.2024 r.	/2 osoby fizyczne/	Usunąć teren ZPZ na działce ewid. nr 27/2 z obrębu 01-14, aby umożliwić jej wykup od obecnego właściciela.		teren ZPZ	uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 50
54.	09.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	<ol style="list-style-type: none"> Zakazać łączenia piwnic i garaży pomiędzy budynkami. Wprowadzić ustalenia, że każda z działek po zakończeniu procesu podziału musi spełniać kryteria określone w zapisach MPZP. Dostosować wskaźniki planu do tych określonych w lokalnych standardach urbanistycznych, np. max liczba kondygnacji, liczba miejsc parkingowych na lokal. 			uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 51
55.	09.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	<ol style="list-style-type: none"> Zmienić przeznaczenie terenu 3MW pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (MN/MW) zgodnie z projektem wyłożonym do publicznego wglądu w 2023 r., przy jednoczesnym ustaleniu minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej na 1000 mkw. Zmniejszyć szerokość drogi 5KDD z 20 m na 15 m. 	dz. nr ewid. 48/1 z obrębu 01-14	teren 3MW	uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 52
56.	05.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	Ustalić dla terenu 2MN i 3MN minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na 600 mkw.	działki nr ewid. 14/2, 38, 39 z obrębu 01-14	teren 5KDD	uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona		nr pisma w zbiorze – 53

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, a także budowy dróg.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2

Miejscowy plan zagospodarowania centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2, jest sporządzany w związku z uchwałą nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej, zmienioną uchwałą nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 r.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2 został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 częściowo w strefie rozwoju Ur (projektowanej zabudowy), na obszarze 3Ur (M,U) terenie projektowanego budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego – komunalnego i usług. Częściowo znajduje się w strefie urbanizacji Ua obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Ponadto, część terenu została przeznaczona pod korytarz - rezerwę G (Trasa Mostowa) a także pod komunikację. Część terenu znajduje się w strefie ochrony ekologicznej (wartości przyrodniczych) – E, na obszarze strefy 7E obejmującej tereny powiązań ekologicznych – zastoje pomiędzy doliną Jeziorki, parkiem w Skolimowie i Parkiem Zdrojowym a terenami buforowymi 9E.

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, 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 oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że projekt planu jest zgodny z ustaleniami 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 1990 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 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) 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;
- 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, 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 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 10,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 13,5 m dla zabudowy wielorodzinnej, 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 sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz ustalenie, że 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.

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.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, która jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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. 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 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 oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. 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 której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Ponadto wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”, natomiast część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły – Warszawa – Puławy”.

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.

Utrzymanie i dalszy rozwój turystyki rowerowej umożliwić ma szerokość dróg publicznych pozwalająca na realizację infrastruktury rowerowej. W bezpośrednim sąsiedztwie planu przebiega główny szlak rowerowy łączący m.in. Las Kabacki z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie. W celu ochrony tego powiązania, zdecydowano się ograniczyć ruch samochodowy w ul. Wąskiej, której szerokość jest ograniczona. W zamierzeniach planu, droga oznaczona symbolem 5KDD w kierunku wschodnim ma kontynuację wyłącznie jako ciąg pieszo-rowerowy.

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. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej –

etap 2 został sporządzony w sposób uwzględniający potrzeby mieszkańców, zarówno jeśli chodzi o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak i wielorodzinną.

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:

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w gaz i ciepło – z sieci gazowej;
- 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;
- 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 13.07.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 8 sierpnia 2016 r.

Ponadto, w 2021 r. dwukrotnie przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące koncepcji projektu planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

W 2023 r. oraz ponownie w 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Każdorazowo, obwieszczenia i ogłoszenia opublikowane zostały w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Wyznaczony został termin dyskusji publicznej oraz termin na składanie uwag do projektu planu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2 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 w większości 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 przewiduje się w granicach planu znaczny wzrost liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego obejmuje 27,4 ha. Teren znajduje się pomiędzy bocznicą kolejową a drogą wojewódzkiej nr 721 – ul. Piaseczyńską.

Obszar w większości jest wyposażony w sieć wodociągową (w ul. Piaseczyńskiej przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa oraz sieć i urządzenia telekomunikacyjne).

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 oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. W ww analizie wskazano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej był w trakcie opracowania.

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 postępem 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 centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2 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 centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2 po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kamińska-Sul