

**UCHWAŁA NR 95/VIII/7/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 28 maja 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy i art. 27 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 359/VII/22/2016 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 7 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr 57/VI/9/2011 Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła § 21 otrzymuje brzmienie:

„§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej możliwość budowy indywidualnych ujęć wody;
- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.”.

**§ 2.** Załącznikiem do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin – Jeziorna.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**

Załącznik do uchwały Nr 95/VIII/7/2019  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 28 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie 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 2019 r. poz. 506 ) – 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.

§ 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 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 2017 r. poz. 2077 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 2018 r. poz. 1152 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

## Uzasadnienie

### **do Uchwały Nr 95/VIII/7/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła został sporządzony w związku z uchwałą nr 359/VII/22/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła. Zakres przestrzenny projektu zmiany planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały. Powyższą zmianą planu objęto obszar w granicach sołectwa Czernidła (granice sołectwa pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego 0005 Czernidła). Powierzchnia obszaru objętego projektem zmiany planu wynosi ok. 96,7 ha.

W wymienionej wyżej uchwale nr 359/VII/22/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 września 2016 r. zakres przedmiotowy projektu zmiany planu ograniczono wyłącznie do zmiany części tekstowej planu (obecnie obowiązującego). Jako cel zmiany planu wskazano ustalenie nowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, w tym m.in. dopuszczenie możliwości budowy indywidualnych ujęć wody do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej.

#### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła, zatwierdzonym uchwałą nr 57/VI/9/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 28 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011r. Nr 133 poz. 4242 z późn.zm.) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono (par. 21):

- a) zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych,
- c) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody.

Zgodnie z par. 26 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej działka ta może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody. Zgodnie z par. 30 wyżej wymienionego rozporządzenia usytuowanie na działce budowlanej ujęć wody powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza. Ponieważ na części terenu sołectwa Czernidła nie ma sieci wodociągowej i w najbliższym okresie czasu z przyczyn ekonomicznych nie jest możliwa budowa takiej sieci, przywołany wyżej przepis obowiązującego planu miejscowego zakazujący realizacji indywidualnych ujęć wody wywołał skutek polegający na całkowitym uniemożliwieniu rozbudowy istniejącej zabudowy oraz uniemożliwieniu lokalizowania nowej zabudowy na terenach przeznaczonych na ten cel w planie.

Zgodnie z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła par. 21 obecnie obowiązującego planu miejscowego otrzymuje brzmienie:

„§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) docelowe zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- b) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\varnothing 32$ ,
- c) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej możliwość budowy indywidualnych ujęć wody,
- d) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.”

Pozostałe ustalenia obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernidła (Uchwała Nr 57/VI/9/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2011 r.) pozostają bez zmian.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu projekt skierowano do opiniowania i uzgodnień. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

## **2)Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna**

Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna z 2018 r.

### **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 i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera 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.

Przedmiotowa zmiana planu nie rodzi skutków finansowych.