

**UCHWAŁA NR 111/VIII/8/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 25 czerwca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy 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 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 449/VII/27/2017 z dnia 8 lutego 2017 r. oraz nr 548/VII/35/2017 z dnia 5 lipca 2017 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3, 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.

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) granica między obrębami 01-20 i 01-11 i dalej poprzez działkę nr ew. 61 z obrębu 01-20 do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 65 z obrębu 01-20;
- 2) wschodnia granica działki o nr ew. 65 z obrębu 01-20 i dalej poprzez działkę o nr ew. 64 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami 01-20 i 01-28;
- 3) granica między obrębami 01-20 i 01-28 i dalej poprzez działkę o nr ew. 64 z obrębu 01-20 do zachodniej granicy działki o nr ew. 42 z obrębu 01-20;
- 4) zachodnia granica działki o nr ew. 42 z obrębu 01-20 i dalej przez działkę o nr ew. 61 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami 01-20 i 01-11.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli przeznaczenia terenów (oznaczenie literowe rodzaju przeznaczenia, numer terenu).

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wynika z przepisów odrębnych - granica głównego zbiornika wód podziemnych Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).

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 pojęć użytych w uchwale**

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
  - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

## **Rozdział 3.**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i numerem, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolem MNU1 i MNU2;
- 2) teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej - oznaczony symbolem KDG1;
- 3) teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej - oznaczony symbolem KDZ1.

2. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy typu condohotel i apartotel na całym obszarze objętym planem.

## **Rozdział 4.**

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

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

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

**§ 10.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

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

- 1) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) działki budowlanej powstałej w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

3. Ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) nowo wydzielane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

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

- 1) stosowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości lub beżu o niskim nasyceniu barw albo naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni lub grafitu;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

**§ 12.** W zakresie sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – nie więcej niż 1,6 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
- 4) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
  - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia lub,
  - b) zastosowanie ogrodzeń o przesłach nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren lub,
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

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

**§ 14.** 1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
- 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3 m;
- 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż 3 m<sup>2</sup>;

- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15 m<sup>2</sup>;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, których łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych jest większa niż 400 m<sup>2</sup> - łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 50 m<sup>2</sup>;
- 6) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
- 7) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
  - a) na wysokości nie większej niż 8 m od średniego poziomu terenu na nieruchomości, oraz
  - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 8) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6 m;
- 9) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
  - a) naklejek na oknach,
  - b) banneru,
  - c) szyldu zmiennego,
  - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego,
  - e) siatki reklamowej,
  - f) muralu,
  - g) pylonu;
- 10) zakazuje się sytuowania szyldów:
  - a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury,
  - b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach.

3. Zasady określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 15. 1.** W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny MNU1 i MNU2 należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

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

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

**§ 16.** 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 17.** 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215A „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 rysunkiem planu.

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

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

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 18.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: KDG1 i KDZ1;
- 3) możliwość lokalizowania na terenach dróg:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - c) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 3 i 4.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
  - 2) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu;
  - 3) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w pkt 1 i 2 ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.
4. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 20.** 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2.

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

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

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż  $\phi 40$ ;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem literowym MNU1 i MNU2 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
- 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;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

**§ 23.** 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 § 27;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ ;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §27.

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

**§ 26.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

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

## **Rozdział 10.**

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

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDG1, KDZ1.

## **DZIAŁ II.Przepisy szczegółowe**

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia, oświaty, kultury, sportu, handlu, gastronomii i zabudowa hotelowa, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,6,
  - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniejsza niż: 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy - nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;



- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
  - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
    - jednospadowe (wyłącznie dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki),
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,
  - c) dachy budynków usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie.
- 6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż: 20 m;
- 7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,6,
  - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy - nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
  - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
    - jednospadowe (wyłącznie dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki),
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,
  - c) dachy budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki - nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - nie mniejszą niż 20 m;

7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

**§ 31.** Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
1.	KDG1	droga publiczna klasy głównej	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 13,4 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	KDZ1	droga publiczna klasy zbiorczej	ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 2,5 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe.**

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

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 03.10.2016 r. do 24.10.2016 r.</b>										
1.	2016.11.07	Osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) wprowadzenie w § 3 ust. 1 pkt 6 zapisu: Ustala się: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; 2) wprowadzenie w § 6 pkt 7 zapisu: powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację w całości na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową na tym terenie; 3) wprowadzenie w § 12 ust. 1 pkt 2 zapisu: nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki, umożliwiających migrację małych stworzeń (np. żaby, jeże), z zastrzeżeniem § 15 ust. 2; 4) wprowadzenie w § 15 ust. 3 zapisu: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów infrastruktury technicznej i dróg; 5) wprowadzenie w §26 pkt 2 zapisu: zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych; 6) wprowadzenie w § 30 pkt 2 zapisu: dopuszcza się realizację zbiorczych	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona 8) nieuwzględniona 9) nieuwzględniona 10) nieuwzględniona 11) nieuwzględniona 12) nieuwzględniona 13) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona 8) nieuwzględniona 9) nieuwzględniona 10) nieuwzględniona 11) nieuwzględniona 12) nieuwzględniona 13) nieuwzględniona	

			<p>pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, z wyjątkiem terenów MN i MNU;</p> <p>7) wprowadzenie w § 33 pkt 1 ppkt b zapisu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;</p> <p>8) wprowadzenie w § 33 pkt 3 zapisu: wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 metrów;</p> <p>9) wprowadzenie w § 33 pkt 7 zapisu: realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (stanowiącego konstrukcyjnie samodzielną całość) na działce budowlanej.</p> <p>10) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt a tiret drugi zapisu: nie więcej niż 10%;</p> <p>11) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt b tiret drugi zapisu: nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>12) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt c tiret drugi zapisu: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;</p> <p>13) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt d tiret trzeci zapisu: powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się mniejsze działki, o ile są już zabudowane;</p>							
2.	2016.11.07	Osoby fizyczne	<p>1) planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu;</p> <p>2) nie wykonano badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów);</p> <p>3) nie uwzględniono przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów.</p>	cały obszar objęty planem	---		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>	
3.	2016.11.07	Osoby fizyczne	Wnoszą o ograniczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę.	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
4.	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji.	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
5.	2016.11.04	Osoba fizyczna	<p>Wnosi o:</p> <p>1) poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 721 w sposób sprawiedliwy, kosztem działek znajdujących się po obu stronach drogi;</p> <p>2) wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony mieszkańców przed hałasem;</p> <p>3) dopuszczenie na terenach w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu budowy ogrodzeń</p>	działka o nr ew. 60/9 z obrębu 01-20	KDG1 – teren drogi publicznej klasy głównej		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>	

			pełnych i wyższych niż 1,6 m jako jednej z form ochrony przed uciążliwym hałasem.							
6.	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zaplanowanie dróg dojazdowych do nowych osiedli, by ruch nie był kierowany na ulicę Działkową i Prawdziwka tuż pod Las Kabacki; 2) zaplanowanie więcej terenów zieleni na obszarze objętym projektem planu	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
7.	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o: 1) wprowadzenie w części ogólnej zapisu o tym, że plan akceptuje istniejące przed jego wejściem w życie podziały nieruchomości, parametry działek oraz wysokości ogrodzeń; 2) tam, gdzie jest to możliwe zastosowanie solidarnego udziału nieruchomości przy powiększaniu szerokości dróg, a w przypadku istniejącej po jednej ze stron zabudowy, udział przy powiększaniu szerokości istniejących dróg wyłącznie z terenów niezabudowanych.	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
8.	2016.11.08 (data stempla pocztowego 2016.11.07)	Sobiesław Zasada Spółka akcyjna	W odniesieniu do działek nr ew. 65/1, 47/1, 45/1, 46/5 z obrębu 01-20 (obszar MN8) wnosi o: 1) zmianę przeznaczenia działek nr ew. 65/1, 47/1, 45/1, 46/5 z obrębu 01-20 i przeznaczenie ich pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i zabudowę usługową o następujących parametrach / wskaźnikach: a) powierzchnia zabudowy – taka jak przewidziana dotychczas dla tych działek w projekcie planu – tj. nie więcej niż 20%, b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – taka jak przewidziana dotychczas dla tych działek w projekcie planu – tj. nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej, c) intensywność zabudowy – taka jak przewidziana dotychczas dla tych działek w projekcie planu – tj. nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4, d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, e) geometria dachów: dopuszczenie dachów płaskich; 2) przy dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej ustalenie powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych jako nie mniejszej niż	Działki nr ew. 65/1, 47/1, 45/1, 46/5 z obrębu 01-20	MN8, KDL10, MNU12		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona 8) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona 8) nieuwzględniona	

			<p>3000m<sup>2</sup> (powierzchnia ta obowiązywałaby również przy scalaniu i podziale);</p> <p>3) dopuszczenie stosowania na tym terenie dachów płaskich zielonych, których powierzchnia byłaby wliczana do powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>4) usunięcie definicji powierzchni biologicznie czynnej z §6 i pozostawienie zdefiniowania terenu biologicznie czynnego obowiązującym przepisom;</p> <p>5) przyjęcie definicji powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o obowiązujące przepisy – tj. §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania z dnia 12 kwietnia 2002 r. tj. z dnia 17 lipca 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 za zm. i zdefiniowanie powierzchni biologicznie czynnej jako „terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie”;</p> <p>6) w przypadku nie uwzględnienia uwagi w pkt 1 wnosi o zmniejszenie wymogów dotyczących powierzchni wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej do 1000m<sup>2</sup> (§33 pkt 2 lit. d oraz § 33 pkt 6 lit. a);</p> <p>W odniesieniu do dz. nr ewid. 65/1 z obr. 01-20 (obszar MNU12) wnosi o:</p> <p>7) zmianę postanowień projektowanego planu w zakresie powierzchni wydzielanych działek budowlanych poprzez zmniejszenie tejże powierzchni do 1000m<sup>2</sup> tj. o zmianę §34 pkt 2 lit. d oraz § 34 pkt 6 lit. a;</p> <p>8) zmianę współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU12 poprzez zmniejszenie go do 50%.</p>						
9.	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach wydzielania w procesie scalenia i podziału nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu, o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu tzw. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki.	cały obszar objęty planem	---		niewzględniona		niewzględniona
10.	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o:	cały obszar objęty planem	---		1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona 4) niewzględniona 5) niewzględniona		1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona 4) niewzględniona 5) niewzględniona

			<p>obu stronach ulicy, o szerokości minimum 5 metrów pasa zieleni, w tym żywopłotów i drzew, tak, by wszystkie te drogi i ciągi miały charakter alej spacerowych, korytarzy migracji zwierząt i miejsc życia społecznego, a nie tylko stanowiły wąskie samochodowe dojazdy do działek. Nie dotyczy to wyłącznie ulic i ciągów ślepych lub wydzielonych jako drogi wewnętrzne prywatne;</p> <p>2) zapisanie w projekcie planu, że nasadzenia będą się składały tylko z gatunków rodzimych właściwych dla warunków lokalnych i że będą zaprojektowane zgodnie z wiedzą fachową w celu zachowania bioróżnorodności oraz pożytku zagrożonych najcenniejszych gatunków zapylających, w tym pszczół;</p> <p>3) wprowadzanie poszerzenia dróg w taki sposób, by pasy zabrane pod zielenią wysoką, chodniki i ścieżki rowerowe były zabierane po równo z obu stron drogi i w sposób nie uniemożliwiający zabudowy działek;</p> <p>4) wzięcie pod uwagę przy projektowaniu przestrzeni publicznej na całym terenie objętym projektem planu zachowania części istniejącego (najstarszego) drzewostanu, szczególnie po zachodniej stronie ul. Muchomora;</p> <p>5) uzupełnienie Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów.</p>							
11.	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o usunięcie z projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących reklam.	Cały obszar objęty planem	---		niewzględniona		niewzględniona	
12.	2016.11.07	Osoby fizyczne	Wnoszą o wprowadzenie zapisu o ochronie praw nabytych tzn. że nie będzie konieczności dostosowania istniejącej zabudowy do wymagań nowego planu (np. obniżania ogrodzeń, likwidacji lub zmniejszania szyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej)	Działki nr ew. 46/2, 46/3, 46/4, 46/6, 45/2, 47/2 z obrębu 01-20	---		niewzględniona		niewzględniona	
13.	2016.11.07	Osoby fizyczne	Wnoszą o zmianę zapisu dotyczącego szerokości drogi 721, a w szczególności rewizję granic drogi 721, tak aby sprawiedliwie, czyli po równo wydzielić pod drogę z działek po obu stronach drogi, a nie tylko kosztem działek po jednej stronie.	Działki nr ew. 46/2, 46/3, 46/4, 46/6, 45/2, 47/2 z obrębu 01-20	KDG1 – teren drogi publicznej klasy głównej		niewzględniona		niewzględniona	
14.	2016.11.07	Osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) zmianę minimalnej wielkości powierzchni działek po scaleniu lub podziale do 1000m <sup>2</sup> na obszarze MNU12 i MN8; 2) zmianę zapisu dotyczącego minimalnej szerokości frontów działek do 18m na	Działki nr ew. 46/6, 45/2, 47/2 z obrębu 01-20	MNU12, MN8		1) niewzględniona 2) niewzględniona		1) niewzględniona 2) niewzględniona	



			obszarze MNU12 i MN8.						
15.	2016.11.07	Osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) zamianę zapisu dającego możliwość budowania wyższych ogrodzeń; 2) usunięcie zapisu ograniczającego wysokość ogrodzeń do 1,6m.	Działki nr ew. 46/2, 46/3, 46/4, 46/6, 45/2, 47/2 z obrębów 01-20	---			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona
16.	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o: 1) uwzględnienie walorów krajobrazowych: stare dęby, zalesiony teren z drzewami kilkudziesięcioletnimi, zagajniki, wzgórza porośnięte lasem w różnym wieku, bagna; 2) zaplanowanie wystarczającej do obsługi przyszłych mieszkańców sieci dróg wewnętrznych, np. teren MN8.	---	---			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona
17.	2016.10.24	Osoba fizyczna	Wnosi o uzupełnienie projektu MPZP w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi).	cały obszar objęty planem	---			nieuwzględniona	nieuwzględniona
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17.09.2018 r. do 08.10.2018 r.</b>									
18.	2018.09.27.	Osoba fizyczna	W przygotowanym projekcie planu brakuje zróżnicowanej informacji o gospodarce wodą opadową z działek o minimalnej powierzchni działek – 1200m <sup>2</sup> .	Uwaga ogólna obejmująca obszar całego planu	1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem literowym MNU1 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2; 2) 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; 3) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych.			nieuwzględniona	nieuwzględniona
19.	2018.10.08	Osoba fizyczna	1) Uwzględnienie etapu 3 i 4 oraz terenów obrębów 01-13 i 01-14 oraz całości terenów z obrębów 01-12 i 01-21 w ramach jednej całościowej analizy drogowej, opracowywanej równoległe w gminie, 2) Wnosi o wstrzymanie uchwalenia etapu 3 planu, do czasu zakończenia wykonywania	Uwagi ogólne obejmujące obszar całego planu	KDZ1 – ulica Kabacka - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 2,5 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona

			<p>analizy drogowej dla gminy oraz uwzględnienie i rozważenie rejonu wyłożonego w ramach etapu 3, w kontekście umiejscowienia nowej drogi i/lub ciągu komunikacyjnego, np. poprzecznej względem ulic Kabackiej i Pułaskiego, potencjalnie wynikającej z analizy dróg,</p> <p>3) W związku z prawdopodobną lokalizacją zjazdu z nowej planowanej lokalizacji drogi wojewódzkiej 721 wnosi o zaplanowanie ciągów komunikacyjnych w postaci dróg poprzecznych oraz rozchodzących się promieniowo od zjazdu jako drogi publiczne klasy zbiorczej KDZ w rejonie przecięcia się obrębów 01-10, 01-11 oraz 01-13,</p> <p>4) Wnosi o zakwalifikowanie (zmniejszenie klasy drogi) ulicy Kabackiej w rejonie obrębów 01-20 oraz 01-21 jako drogi publicznej o charakterze dojazdowym KDD ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejącą możliwość zmiany obecnego przebiegu ulicy Kabackiej oraz utworzenie nowej ulicy w rejonie zaznaczonego terenu, gdyż obecny kształt ulicy Kabackiej wynika z przypadku oraz braku innych ciągów komunikacyjnych w okolicy a prowadzona trasa rowerowa na podstawie obserwacji nie jest najoptymalniejszym połączeniem pomiędzy Powsinem a Parkiem zdrojowym,</li> <li>- występowanie w przyszłości zgodnie z planem, w bliskiej odległości dwóch równoległych dróg publicznych o klasie co najmniej głównej (ul. Pułaskiego oraz nowa lokalizacja drogi wojewódzkiej 721),</li> <li>- brak potrzeby tworzenia ulicy zbiorczej, częściowo równoległej pomiędzy dwoma lub trzema zjazdami (drugi i trzeci zjazd szacowany w rejonie Kierszka, na korzyść poprzecznych ciągów komunikacyjnych,</li> <li>- potrzeba utworzenia poprzecznych ciągów komunikacyjnych względem lokalizacji drogi wojewódzkiej 721, ze względu na większą efektywność takich dróg niż zbiorczych dróg równoległych,</li> <li>- braku potrzeby tworzenia szerokich dróg lokalnych oraz zbiorczych,</li> <li>- możliwość prostszego i szybszego zaadaptowania ul. Kabackiej jako drogi dojazdowej dla nielicznych mieszkańców okolicznych nieruchomości, poprzez zakwalifikowanie jej do niższej klasy dróg publicznych.,</li> <li>- uniknięcia tworzenia objazdu drogi</li> </ul>				<p>5) nieuwzględniona</p> <p>6) nieuwzględniona</p>		<p>5) nieuwzględniona</p> <p>6) nieuwzględniona</p>	
--	--	--	---	--	--	--	---	--	---	--

			województwie 721 5) Wnioskuję o utworzenie szerokiego ciągu komunikacyjnego (wraz z szeroką ścieżką pieszo-rowerową oraz kanałem burzowo-melioracyjnym) pomiędzy Rozjazdem Oborskim (rejon połączenia ulic Elektrycznej i Pułaskiego, z przejściem do parku zdrojowego wzdłuż granicy zakładu energetycznego) a planowanym zjazdem z nowej drogi 721 w najkrótszej linii co umożliwiłoby utworzenie najoptymalniejszej ścieżki rowerowej łączącej park zdrojowy z rejonem ulicy Muchomora oraz ogrodem botanicznym PAN w Powsinie, ze względu na duży ruch turystyczny występujący w weekendy na tym kierunku, 6) Wnioskuję o zwiększenie powierzchni zieleni miejskiej publicznie dostępnej w przyszłych planach zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna w celu zachowania charakteru miasta również w tej jego części.							
20.	2018.10.11	Sobiesław Zasada S.A. ul. Omulewska 27 04-128 Warszawa	Dla terenu MNU1 wnoszą o: 1) dopuszczenie lokalizacji zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, 2) ustalenie intensywności - 1,0; 3) ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000m2, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 600m2, 4) ustalenie wysokości zabudowy usługowej – nie więcej niż 15 m, 5) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków jednorodzinnych i usługowych - współczesna zabudowa, 6) usunięcie zapisu niezgodnego z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, poprzez dopuszczenie wydzielenia nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym.	45/1, 46/5, 47/1, 48/1, 65/1 z obrębu 01-20	1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, 2. intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6, 3. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 1200 m <sup>2</sup> ; 4. wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, 5. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, 6. zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona	
21.	2018.10.15	Osoba fizyczna	Wnosi o ustalenie w planie proporcji między długością działki a jej szerokością. Ustalona w planie wysokość budynków na 12 m może prowadzić na wąskich i długich działkach do zacinienia nieruchomości sąsiednich.	Uwaga ogólna obejmująca obszar całego planu			nieuwzględniona		nieuwzględniona	
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 09.04.2019 r. do 30.04.2019 r.</b>										
22.	2019.04.25	Osoba fizyczna	1) Rozważenie poprowadzenia drogi wraz z instalacjami, pomiędzy ulicą Kabacką i drogą 721 (ulica Pułaskiego) 2) Rozważenie realizacji na tym terenie osiedla	Uwaga ogólna obejmująca obszar całego planu			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	

			mieszkaniowego. Założenie, że ludzi ma tylko na tym terenie ubywać bo to mniej pracy dla administracji Gminy i podobno lepiej dla Uzdrowiska nie jest zgodne z tzw. „solidaryzmem lokalnym”							
23.	2019.05.11	Osoba fizyczna	<p>1) Wnosi o ustanowienie nowej drogi publicznej (ciągu komunikacyjnego wraz z ścieżką rowerową), łączącego ulice Kabacką i Pułaskiego, w ramach powyższego etapu 3 ze względu na zoptymalizowanie i zrównoważenie ruchu w tym regionie Konstancina, Brak łącznika między ulicami Pułaskiego oraz Kabacką spowoduje przeniesienie tego ruchu na inne trudne do rozbudowy, ulice ze spadkiem komfortu mieszkańców przy tych ulicach.</p> <p>2) W związku z prawdopodobną lokalizacją nowego zjazdu z drogi wojewódzkiej, w rejonie przecięcia się obrębów 01-10, 01-11 oraz 01-13 wnosi o zaplanowanie ciągów komunikacyjnych w postaci dróg poprzecznych (względem ulicy Kabackiej) oraz rozchodzących się promieniowo</p> <p>3) Wnosi o zakwalifikowanie (zmniejszenie klasy drogi) ulicy Kabackiej w rejonie obrębów 01-20 oraz 01-21 jako drogi publicznej o charakterze dojazdowym KDD ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- występowanie w przyszłości zgodnie z planem, w bliskiej odległości dwóch równoległych dróg publicznych o klasie co najmniej głównej (ul. Pułaskiego oraz nowa lokalizacja drogi wojewódzkiej 721),</li> <li>- brak potrzeby tworzenia ulicy zbiorczej, częściowo równoległej pomiędzy dwoma lub trzema zjazdami (drugi i trzeci zjazd szacowany w rejonie Kierszka, na korzyść poprzecznych ciągów komunikacyjnych,</li> <li>- potrzeba utworzenia poprzecznych ciągów komunikacyjnych względem lokalizacji drogi wojewódzkiej 721, ze względu na większą efektywność takich dróg niż dróg równoległych względem ulicy Pułaskiego,</li> <li>- braku potrzeby i celowości tworzenia szerokich dróg lokalnych oraz zbiorczych pomiędzy drogami zbiorczymi,</li> <li>- możliwość pełnienia zadań dróg głównych i ciągów komunikacyjnych, polegających na skomunikowaniu terenów leżących zarówno na północ jak i południe od nowej planowanej drogi 721, poprzez proponowane drogi poprzeczne wobec drogi 721,</li> <li>- możliwość prostszego i szybszego zaadaptowania ul. Kabackiej jako drogi dojazdowej dla nielicznych mieszkańców okolicznych nieruchomości, poprzez zakwalifikowanie jej do niższej klasy dróg</li> </ul>	Uwaga ogólna obejmująca obszar całego planu	KDZ1 – ulica Kabacka - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 2,5 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p> <p>4) nieuwzględniona</p> <p>5) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p> <p>4) nieuwzględniona</p> <p>5) nieuwzględniona</p>	

		<p>publicznych.,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- optymalniejsze poprowadzenie trasy rowerowej łączącej Powsin wraz z Parkiem zdrojowym, która obecnie na podstawie obserwacji jest mniej komfortowa dla jej użytkowników,</li> <li>- uniknięcia tworzenia objazdu drogi wojewódzkiej 721 przez i ze środków Gminy ulicą Kabacką.</li> </ul> <p>4) Wnioskuje o utworzenie szerokiego ciągu komunikacyjnego (wraz z szeroką ścieżką pieszo-rowerową oraz kanałem burzowo-melioracyjnym) pomiędzy Rozjazdem Oborskim (rejon połączenia ulic Elektrycznej i Pułaskiego, z przejściem do parku zdrojowego wzdłuż granicy zakładu energetycznego) a planowanym zjazdem z nowej drogi 721 w najkrótszej linii co umożliwiłoby utworzenie najoptymalniejszej ścieżki rowerowej łączącej park zdrojowy z rejonem ulicy Muchomora oraz ogrodem botanicznym PAN w Powsinie, ze względu na duży ruch turystyczny występujący w weekendy na tym kierunku,</p> <p>5) Wnioskuje o zwiększenie powierzchni zieleni miejskiej publicznie dostępnej w przyszłych planach zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna w celu zachowania charakteru miasta również w tej jego części.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 111/VIII/8/2019  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 25 czerwca 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, 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 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 2019 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 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).

## Uzasadnienie

### **do Uchwały Nr 111/VIII/8/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3 został opracowywany na podstawie uchwały nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienionej uchwałami rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 449/VII/27/2017 z dnia 8 lutego 2017 r. i nr 548/VII/35/2017 z dnia 5 lipca 2017 r. W projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową przeznaczono tereny w większości dotychczas niezainwestowane, ale otoczone terenami zabudowanymi od południa, wschodu i zachodu.

Plan obejmuje pas terenu pomiędzy ulicami Pułaskiego (KDG1) i Kabacką (KDZ1). Plan wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU1 i MNU2) pomiędzy wyżej wymienionymi ulicami.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

#### **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. 2-4 ustawy 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 §4 pkt 2 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. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolami MNU1 i MNU2;

- b) teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KDZ1;
- c) teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej – oznaczony symbolem KDG1.

Jednocześnie dla terenów MNU1 i MNU2 ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Jednocześnie w planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej i ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów). W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami).

W obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej.

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, obszar objęty planem położony jest w terenie Ur – strefa rozwoju układu przestrzennego. Studium wyznacza także tereny komunikacji w postaci ul. Pułaskiego i ul. Kabackiej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3 nie naruszają ustaleń ww. studium.

Dla obszaru objętego planem nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Następnie projekt plan wyłożono do publicznego wglądu. 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 na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 3 października 2016 roku do 24 października 2016 roku. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.

W lutym oraz w lipcu 2017 r. podzielono plan na etapy. W terminie od 17 września 2018 r. do 8 października 2018 r. etap 3 stanowiący przedmiotowy plan został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z sporządzoną nową prognozą oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 4 uwagi.

W związku z wprowadzonymi zmianami projekt tego planu został po raz kolejny wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 kwietnia 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 uwagi.

Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

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

Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2014-2018”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 890/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na dzień 15 września 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3 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 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) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;

b) wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego;

c) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;

d) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

e) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogi wojewódzkie. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planem nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

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 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 2018 r. poz. 799 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.