

**UCHWAŁA NR 279/VIII/20/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 16 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb  
geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 271/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna, zmienioną uchwałą Nr 645/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. i uchwałą Nr 803/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 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 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1, 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 w następujących granicach:

- 1) południowo-wschodnia granica działek o nr ew. 213/1, 213/2 i 214 z obrębu ewid. 03-32 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 214 z obrębu ewid. 03-32 następnie pod kątem prostym do wschodniej granicy działki o nr ew. 276 stanowiącej granice obrębu ewid. 03-32;
- 2) wschodnia granica obrębu ewidencyjnego 03-32;
- 3) południowa granica obrębu 03-32 do wysokości południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 213/1 z obrębu ewid. 03-32, dalej przez działkę o nr ew. 145/4 z obrębu ewid. 03-32 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 213/1 z obrębu ewid. 03-32.

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 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

**§ 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) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”;
- 2) granica strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie.

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

## **Rozdział 2.**

### **Objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **teren** - oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza 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;
- 5) **uciążliwość dla środowiska** - oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 6) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) **zabudowa usługowa** – oznacza samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

## **Rozdział 3.**

### **Przeznaczenie terenu**

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

- 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MNU;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem KDG;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem KDL.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się hoteli typu condohotel i aparthotel oraz zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 4.**

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

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

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

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
  - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
  - 3) wydzielenia działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.
3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 m.
4. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.
5. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
6. 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.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9. 1.** Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 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.

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

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

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MNU należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 10. 1.** Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

**§ 11. 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”, zgodnie z rysunkiem 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 7.**

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

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

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

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

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 13. 1.** Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 255,0 m.n.p.m.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 14.** Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - b) 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,

- c) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 miejsc do parkowania,
- d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

## **Rozdział 10.**

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

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

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

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w granicach własnej działki;
- 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 wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 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 § 20.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 20;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ .

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

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

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

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

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 12.**

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

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami U, MNU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDG, KDL.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 25.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe, magazyny i składy,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) zieleni urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3 000 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 15%,
- e) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 1,0,
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, czterospadaowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,
- g) materiały i kolorystyka elewacji:
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
  - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;

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

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3 000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25m.

**§ 26.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,
- c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 13 m,
- c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- e) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe, czterospadaowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie,
- g) materiały i kolorystyka elewacji:
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
  - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;

3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodziennym;

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

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

**§ 27.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:



- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – główna;
- 3) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 31 m do 94 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – lokalna;
- 3) ustala się w północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 11 do 12m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 29.** Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998 r. Nr 42, poz. 137 z późn. zm.).

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

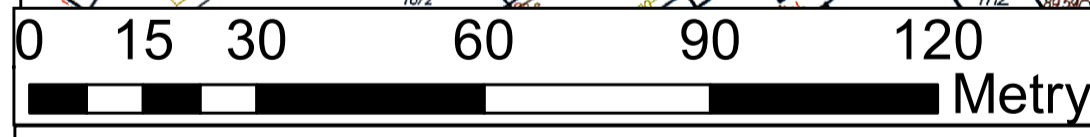
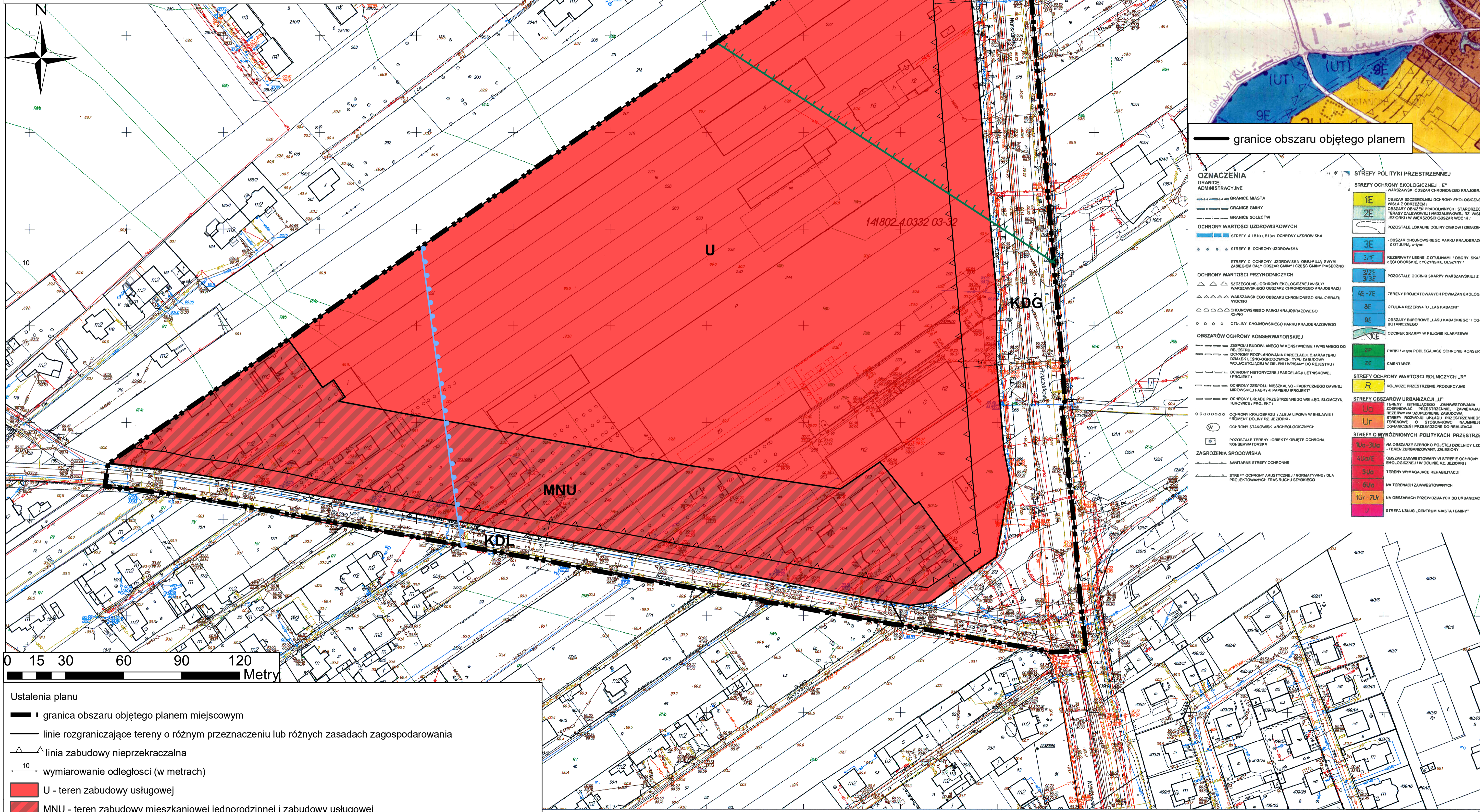
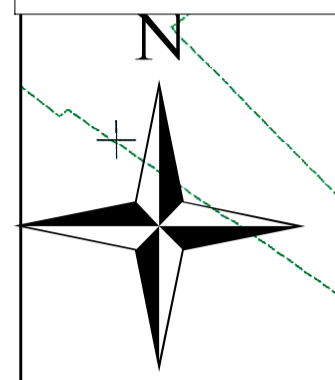
**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1**

Skala 1:1000



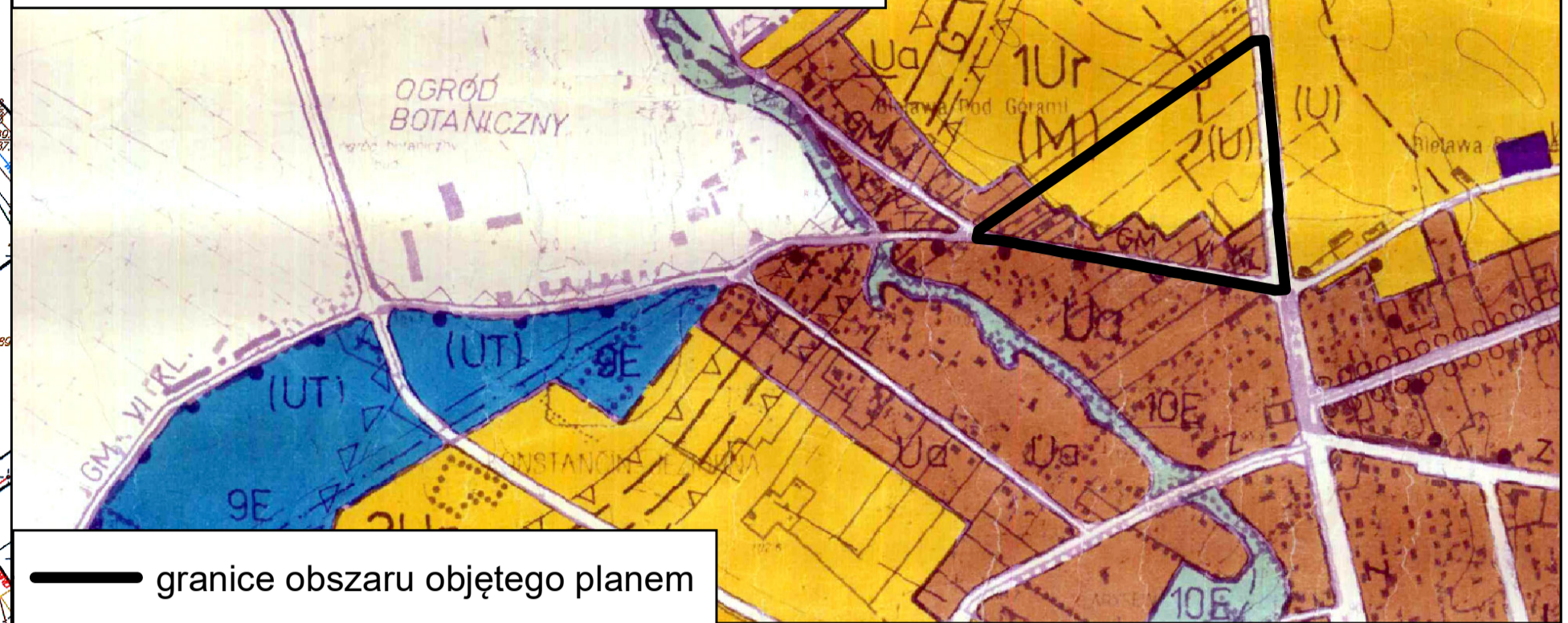
- Ustalenia planu**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - linia zabudowy nieprzekraczalna
  - wymiarowanie odległości (w metrach)
  - U - teren zabudowy usługowej
  - MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
  - KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
  - KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- Ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych**
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 "Dolina Środkowej Wisły"
  - granica strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie

**MAPA ZASADNICZA**

TREŚĆ MAPY: S-U-R-E

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

Skala 1:10 000



OZNACZENIA		STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ		PREFEROWANE FUNKCJE POSTAWOWE	
<b>GRANICE ADMINISTRACYJNE</b>		<b>STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”</b>		<b>(M)</b> MIESZKALCOWO	
GRANICE MIASTA		1E		<b>(U)</b> USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI	
GRANICE SOŁECTWA		2E		<b>(P, S, B)</b> PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZA	
<b>OCHRONY WARTOŚCI OCHRONY WARTOŚCI OCHRONY WARTOŚCI</b>		3E		<b>TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:</b>	
STREFA A I B BILU, BILU, OCHRONY WARTOŚCI		3PE		ZAPOTRZEBOWANIA W WODĘ	
STREFA C OCHRONY WARTOŚCI		3/2E		ODPOWIEDZIOWA ŚCIEKÓW	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		4E-7E		ELEKTROENERGETYKI	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		8E		ZAPOTRZEBOWANIA W GAZ	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		9E		ENERGIE TYTUŁIOWEJ	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		10E		ELEMENTY LINIOWE UZDOBIENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		11E		KOMUNIKACJA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		12E		TERENY ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWYCH	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		13E		PROJEKTOWANE OBRONIANIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		14E		POLONOCNO - WISOCZONIA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		15E		WISOCZONIA - ZACHÓD	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		16E		TRASA MOSTOWA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		17E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		18E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		19E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		20E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		21E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		22E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		23E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		24E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		25E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		26E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		27E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		28E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		29E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		30E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		31E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		32E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		33E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		34E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		35E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		36E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		37E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		38E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		39E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		40E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		41E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		42E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		43E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		44E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		45E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		46E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		47E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		48E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		49E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		50E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		51E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		52E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		53E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		54E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		55E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		56E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		57E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		58E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		59E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		60E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		61E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		62E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		63E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		64E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		65E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		66E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		67E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		68E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		69E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		70E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		71E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		72E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		73E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		74E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		75E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		76E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		77E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		78E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		79E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		80E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		81E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		82E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		83E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		84E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		85E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		86E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		87E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		88E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		89E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		90E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		91E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		92E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		93E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		94E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		95E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		96E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		97E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		98E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		99E		URÓDZAJNIAWIE	
SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WARTOŚCI		100E		WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNA	

Podawana się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: **STAROSTA PIASECZYŃSKI**

Nazwa materiału zasobu: **P.1418 4000/14**

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: **4000/14**

Data wykonania kopii: **2014-07-03** z up. **Anna Adamiak** Inspektor

Inicj., nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ: **Anna Adamiak** Inspektor

Skala: **1:1 000**

Sporządzający:	BURMISTRZ GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA	PROJEKT PLANU
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1		
Zespół projektowy:	mgr inż. Ewa Klimkowska-Sul – Kierownik zespołu mgr Elżbieta Bartoszevska mgr inż. Agnieszka Szostak mgr inż. Piotr Wojsna	
Skala:	1:1000	
Data:	lipiec 2019 r.	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 279/VIII/20/2020  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 16 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1**

l.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres 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
1.	18.08.2020r	Osoba fizyczna oraz współwłaściciele  -uwaga, -protest	1/ Protest w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna. Wydzielony teren obejmujący etap 1 przylega całym bokiem do działki o nr ew. 213 z obrębu 03-32, bez informacji o skutkach oddziaływania na działkę sąsiednią. 2/ Projekt planu wprowadza zmiany od obowiązującego planu uchwalonego 18.06.1998 r. uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna i obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Konstancin-Jeziorna. Gmina dała obietnicę o nienaruszaniu działki o nr ew. 213 podczas negocjacji dotyczących poszerzenia i modernizacji dróg. 3/ Nie wyrażają zgody na zmianę przebiegu istniejących i zaplanowanych dróg w odstępstwie od wymienionych obowiązujących planów, ponieważ Wnioskodawcy zamierzają zbudować działkę budynkami mieszkalno-usługowymi i rehabilitacji ruchowej	Działka o nr ew. 213 z obrębu 03-32 oraz cały obszar planu	Działka o nr ew. 213 z obrębu 03-32 poza granicami planu		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona.		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 279/VIII/20/2020  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 16 września 2020 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 2020 r. poz. 713) – 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 2020 r. poz. 1219), 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 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 869 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 2019 r. poz. 1437 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 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).

## Uzasadnienie

### **do Uchwały Nr 279/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1 został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.). 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 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999r.

Obszar objęty planem położony jest w:

- strefie rozwoju (projektowanej zabudowy) 1Ur, która obejmuje tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W strefie 1Ur obowiązuje realizacja zgodnie z planem miejscowym. W studium przewidziano pełne uzbrojenie, bezpieczne ekologicznie. Preferowaną funkcją podstawową są usługi. Usługi mogą być realizowane jako:

a)podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,

b)komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym (nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym)),

c)związane z obsługą turystyki i rekreacji.

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

a)zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) o wysokości 4 kondygnacji (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),

b)jednorodzinne, na działkach o minimalnej powierzchni 1000-3000 m<sup>2</sup> (w zależności od specyfiki obszaru), o nieprzekraczalnej wysokości zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), przy maksymalnym zalesieniu działek oraz realizacji zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

- teren przyległy do ul. Borowej położony jest w strefie Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Południowa i wschodnia część opracowania znajduje się w Studium na terenie przeznaczonym pod komunikację.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), ustawą 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 2020r., poz. 283 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) do punktu 13. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się 22 lipca 2020 r.. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 18 sierpnia 2020 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna rozstrzygnięciem z dnia 21 sierpnia 2020 r. rozpatrzył 2 uwagi, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu. 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 2020 r. poz. 283).

Plan zagospodarowania przestrzennego wykonuje się głównie w celu ustanowienia prawa lokalnego dającego podstawy do uporządkowania działalności inwestycyjnej na omawianym obszarze. Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia terenu z wyznaczeniem linii rozgraniczających rejonów o różnych zasadach zagospodarowania, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne 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 1999 r.

#### 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 wymagań 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 wymagań:

- 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 niepełnosprawnych;
- 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) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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 pkt 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”.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 15 m, dla terenu U i 13 m dla terenu MNU. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i kształtu dachu.

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

W przygotowanym planie zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych, inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu,

Ponadto w planie ustalono zakaz lokalizacji obiektów i urzędzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Ponadto w projekcie planu znajdują się przepisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy w/cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Powyższe grunty nie wymagają uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne.

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

W obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. 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.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczenie podstawowe została ustalona zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1056.) oraz z obowiązującego



Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, 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.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. Ponadto w planie ustalono konieczność zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

Należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1 umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy plan z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w planie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego.

W pkt 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 terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1 został sporządzony w sposób uwzględniający wnioski właścicieli.

W pkt 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. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1, działki objęte planem zostały przeznaczone pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W obszarze planu znajdują się obiekty usługowe ( Klinkier-bud, Biedronka).

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

w szczególności sieci szerokopasmowych.

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

- możliwość realizacji infrastruktury technicznej w obszarze całego planu,
- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych; przy uwzględnieniu zakazu wpisanego poniżej;
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 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 i ochrony przyrody;
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

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 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy 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 również w postaci elektronicznej. Każda uwaga złożona w tej postaci musi zostać:

- 1) opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo
- 2) opatrzona podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP.

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 27.04.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 23 maja 2016 r. Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r. Na dzień 22 lipca 2020 r. r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 18 sierpnia 2020 r. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Ogłoszenie o możliwości -składania wniosków zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 29 kwietnia-5 maja 2016 r. Natomiast ogłoszenie w sprawie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 03-09 lipca 2020 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna – etap 1 zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

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

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

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki osadniczej,

gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży północno-zachodniej części gminy. W sąsiedztwie tego terenu, od strony zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od północy i południa sąsiaduje z zabudową usługową. Od wschodu teren przylega do ul. Warszawskiej.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Ulica Warszawska jest drogą publiczną.

W dniu 10 października 2018 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 890/VII/49/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu, objętego granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998 r. Nr 42, poz. 137 z późn. zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zatem zakres ustaleń planu odbiega od wymaganego obecnie. Ponadto plan wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- parametrów i wskaźników zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu – brak ustaleń dot. wskaźników intensywności zabudowy oraz linii zabudowy na części działek, brak jednoznacznego wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczających terenów zamiast przebiegu wyznaczonego orientacyjnie,

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,

- ochrony przyrody – brak informacji o położeniu obszaru w granicach WOCHK, infrastruktury technicznej – likwidacja oznaczenia orientacyjnej strefy uciążliwości pompowni, zmiana zasad gospodarki odpadami.

Gmina Konstancin-Jeziorna przy realizacji ustaleń planu poniesie koszty związane z wykupem gruntu pod drogi i ewentualną realizacją infrastruktury technicznej, co zostało w sposób szczegółowy opisane w prognozie finansowej sporządzonej dla potrzeb tego planu.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego nałożyła przedstawienie w uzasadnieniu sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania, które zapewnia powstanie produktów, środowiska i usług, które służą jak największej liczbie osób, w tym seniorom, matkom i ojcom z wózkami dziecięcymi i wszystkim tym, którzy mają różne potrzeby, wynikające m.in.:

- ze stanu zdrowia,
- cięży,
- wzrostu,
- otyłości itp.

W przygotowanym projekcie planu wprowadzono zapis o nakazie zaspokojenia potrzeb parkingowych nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 miejsc do parkowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska).

Przedstawiany Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obręb geodezyjny 03-32 w mieście Konstancin-Jeziorna - etap 1 po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.