

UCHWAŁA NR 889/VII/49/2018
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 10 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 98/8, 98/11 i 98/12 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.²⁾), w związku z uchwałą nr 804/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 98/8, 98/11 i 98/12 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 98/8, 98/11 i 98/12 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar w obrębie 03-12, którego granice wyznaczają:

- 1) północna granica działek o nr ewid. 98/8 i 98/11;
- 2) zachodnia granica działek o nr ewid. 98/11 i 98/12;
- 3) południowa granica działki o nr ewid. 98/12;
- 4) wschodnia granica działki o nr ewid. 98/8.

2. Granice planu zostały oznaczone na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349 i poz.1432

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544

- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

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

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

2. 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 określeń użytych w uchwale**

§ 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, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 5) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu** – oznacza część powierzchni terenu, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 6) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 7) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu pod:

- 1) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 2) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

§ 9. Nakazuje się stosowanie rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

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

§ 11. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 6. Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

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

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

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: nr 215 „Subniecka Warszawska”, nr 215 A, „Subniecka Warszawska – część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 15. W zakresie kształtowania systemu komunikacji ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez układ dróg położonych poza granicami planu oraz poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG.

§ 16. W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych na terenie UP, dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, w granicach dróg znajdujących się poza granicami planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\varnothing 32$

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

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

3. 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, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem ust. 5

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem 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 ust. 5;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\varnothing 32$.

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

6. Ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony wód oraz uzdrowisk.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 11.

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

§ 19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 20. Dla terenu usług z zakresu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
 - b) zintegrowany węzeł przesiadkowy, w tym miejsca postojowe dla rowerów,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe;
 - f) obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 16 m,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 1%,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - nie więcej niż 50%,
 - e) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° albo dachy płaskie;

- 3) ustalenia pkt 2 lit. a nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki - nie mniej niż 300 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°,
 - c) szerokość frontu działki - nie mniej niż 10 m;
- 5) kolorystykę elewacji i dachów:
 - a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - b) realizację pokryć dachowych w odcieniach grafitu, szarego, brązowego, zielonego, kolorze naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki pokryć dachowych, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, pomarańczowego, żółtego oraz różowego;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania, w tym nie mniej niż 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem par. 16.

§ 21. Dla terenu komunikacji - drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna;
- 2) klasę drogi - główna;
- 3) zachodnią linię rozgraniczającą drogi;
- 4) szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu - zmienna od 0 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 22. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta - etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. Nr 181, poz. 3337 z późn. zm.).

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

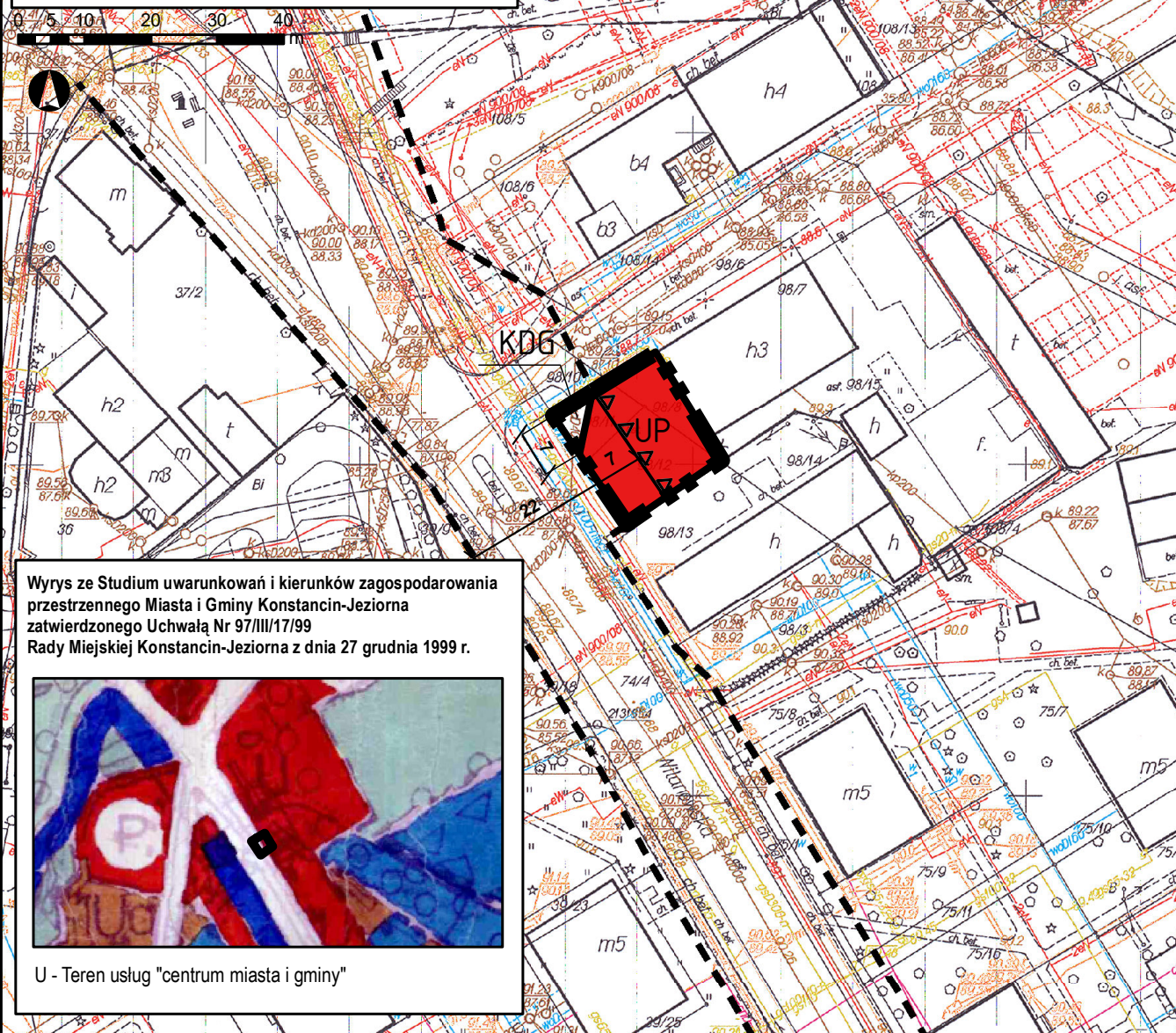
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

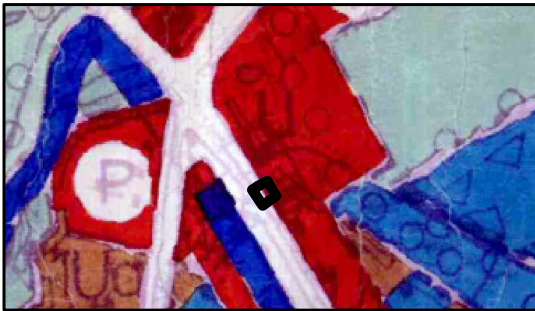
Andrzej Cieślowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 98/8, 98/11 i 98/12 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziorna

skala 1:1000



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.



U - Teren usług "centrum miasta i gminy"

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 889/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r.

LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- ▲▲▲ Linia zabudowy nieprzekraczalna
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- UP Teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych
- KDG Teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi głównej
- Orientacyjna linia rozgraniczająca drogi wojewódzkiej Nr 724 - poza granicami planu

Poczwładcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	km
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P1418 GK.6612 3069.016
Data wykonania kopii	2018-08-08
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	2018-08-08 Starosta Piaseczyński Podinspektor Ewa Wiśniewska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 98/8, 98/11 i 98/12 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie

Załącznik nr 1

Skala 1:1000

Data: 09.2018

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna Wydział Planowania Przestrzennego
 Autorzy: mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul
 mgr Elżbieta Bartoszevska
 inż. Małgorzata Andrzejak
 mgr inż. Patrycja Czech
 mgr inż. Piotr Wojdyna



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 889/VII/49/2018
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 10 października 2018 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 2018 r. poz. 994 z późn.zm.) – zadania własne gminy.

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

§ 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.)

§ 4. 1. Zadania 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), 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.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 98/8, 98/11 i 98/12 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony w związku z uchwałą nr 804/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,0346 ha. 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 2017 r. poz. 1073 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 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 teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych oraz pod teren komunikacji. Jednocześnie dla wyżej wymienionego terenu usług publicznych ustalono linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustanawiając zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z przepisów dot. lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, 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.

W planie uwzględniono wymagania wynikające 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 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696). Zgodnie ze statutem uzdrawiska obszar objęty planem położony jest w strefie B ochrony uzdrawiskowej, w której zabrania się m.in.:

- a) budowy stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrawiskowej,
- b) budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrawiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych,
- c) budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych,
- d) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składow nawozów sztucznych, środków chemicznych i składow opału,
- e) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- f) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrawiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Ponadto w planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami) oraz zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na obszarze objętym planem występują wyłącznie inne tereny zabudowane Bi, które nie są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

Na omawianym obszarze nie występują zabytki objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.) oraz 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 sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. 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. W planie ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

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 (patrz pkt 3).

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., obszar objęty planem położony jest w strefie usług centrum miasta i gminy. 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) centrotwórcze, wolnostojące lub wbudowane w parterach,
- c) komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym (nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym)),
- d) związane z obsługą turystyki i rekreacji.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. obszar objęty planem położony jest w obszarze 5U dla którego ustalono:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i usługowo-handlowej komercyjnej,
- b) przeznaczeniem dopuszczalne: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe, nasadzenia zieleni, obiekty małej architektury, stacje transformatorowe, sieci i urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- c) minimalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje naziemne,
- d) maksymalną wysokość zabudowy – 4 kondygnacje w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym (16 metrów),
- e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15%,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni terenu,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- h) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. W szczególności istotne znaczenie z punktu widzenia interesu publicznego ma zaplanowana w obszarze objętym planem budowa zintegrowanego węzła przesiadkowego.

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, skierował projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia do 24 sierpnia 2018 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 września 2018 r., w tym okresie nie wpłynęła żadna uwaga. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgnięto 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.

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

W dniu 22 października 2014 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę nr 643/VI/48/2014 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna.

W powyższej uchwale wskazano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący dla obszaru objętego sporządzonym planem wymaga aktualizacji w zakresie dotyczącym terenów i obszarów górniczych (po zmianie przebiegu granicy obszaru i terenu górniczego Konstancin-1). W tym miejscu należy podkreślić, że obszar objęty planem dla działek 98/8, 98/11 i 98/12 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie położony jest poza obszarem i terenem górniczym.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera jedynie informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Ponieważ działki położone w obszarze objętym planem w całości stanowią własność Gminy Konstancin-Jeziorna nie wystąpią skutki finansowe związane z opłatami i odszkodowaniami związanymi z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości.

Ponadto, ze względu na planowane przeznaczenie terenu nie wystąpią wydatki związane z budową dróg i infrastruktury technicznej (pomijając jako nie wiążące się bezpośrednio z uchwaleniem planu

wydatki związane z budową zintegrowanego węzła przesiadkowego czy zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych).

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.