

**UCHWAŁA NR 314/VIII/22/2020
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 16 grudnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2

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 z późn. zm.) 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 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. oraz po stwierdzeniu, 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 obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granicą administracyjną miasta Konstancin-Jeziorna (ul. Prawdziwka) do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 49 z obrębu 01-02;
- 2) wschodnią granicą działki o nr ew. 49 z obrębu 01-02;
- 3) zachodnią granicą działki o nr ew. 9/10 z obrębu 01-03;
- 4) od zachodniego narożnika działki o nr ew. 9/10 z obrębu 01-03 w linii prostej do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03;
- 5) północną granicą działki 45 z obrębu 01-03 w kierunku wschodnim, następnie wschodnią granicą działki 45 z obrębu 01-03 w kierunku południowym;
- 6) od południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03 przez działkę o nr ew. 44 z obrębu 01-03 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 83 z obrębu 01-03;
- 7) wschodnią granicą działki o nr ew. 83 z obrębu 01-03 w kierunku południowym;

- 8) północną granicą działki o nr ew. 34 z obrębu 01-03 w kierunku północno-zachodnim;
- 9) od północnego narożnika działki o nr ew. 34 z obrębu 01-03 południową i zachodnią granicą działki o nr ew. 74 z obrębu 01-03 w kierunku północno-zachodnim;
- 10) południową i zachodnią granicą działki o nr ew. 73/2 z obrębu 01-03 w kierunku północno-zachodnim do granicy działki o nr ew. 71 z obrębu 01-03;
- 11) północną granicą działki o nr ew. 71 z obrębu 01-03;
- 12) wschodnią granicą działki o nr ew. 17 z obrębu 01-03;
- 13) wschodnią granicą działek o nr ew. 14 i następnie 13 z obrębu 01-08;
- 14) wschodnią granicą działki o nr ew. 93 z obrębu 01-10;
- 15) przez działkę o nr ew. 93 z obrębu 01-10 do granicy między obrębami 00-13 (Kierszek) i 01-07 stanowiącej granicę administracyjną miasta Konstancin-Jeziorna.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i liczb;
- 6) ścieżka rowerowa.

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

- 1) granica administracyjna gminy Konstancin-Jeziorna;
- 2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego;
- 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV;
- 6) istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna 110kV;
- 7) pas technologiczny napowietrznych linii energetycznych;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określona w procentach;

- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
- a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolem MNU;
- 3) teren lasu – oznaczony symbolem ZL;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem KDZ;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD.

2. Na całym obszarze planu, w związku z położeniem w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m².

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy hotelowej typu condohotel i apartohotel.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

3. 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.

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

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

- 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

2) działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

3. Ustala się, że:

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

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

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

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

- 1) wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – nie więcej niż 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
- 4) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny, w tym poprzez zastosowanie ogrodzeń bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych, z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu, z przerwami w podmurówce w postaci otworów średnicy co najmniej 15 cm w rozstawie co 6 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu, poprzez zachowanie prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt.

2. Przepisy ust. 1 nie dotyczą ogrodzeń terenowych urządzeń sportu i rekreacji, murków o wysokości nie większej niż 0,5 m oraz ogrodzeń ogródków kawiarnianych.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

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

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
- 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu, która nie może być większa niż 3 m;
- 3) powierzchnię ekspozycyjną jednego szyldu, która nie może być większa niż – 3 m²;

- 4) łączną powierzchnię ekspozycyjną szyldów umieszczonych na nieruchomości, która nie może być większa niż 15 m², z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na których łączną powierzchnię ekspozycyjną szyldów umieszczonych na nieruchomości, która nie może być większa niż 6 m²;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, których łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych jest większa niż 400 m² - łączną powierzchnię ekspozycyjną szyldów umieszczonych na nieruchomości, która nie może być większa niż 50 m²;
- 6) górną krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
 - a) na wysokości nie większej niż 8 m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
 - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 7) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6 m;

3. Jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;

4. Zakazuje się realizacji szyldów w formie:

- a) naklejek na oknach,
- b) banneru,
- c) szyldu zmiennego,
- d) pneumatycznego urządzenia reklamowego,
- e) siatki reklamowej,
- f) muralu,
- g) pylonu;

5. Zakazuje się sytuowania szyldów:

- a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury,
- b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach.

6. Zasady określone w ust. 2, 3, 4 i 5 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) tereny MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MNU – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;

- 4) zabudowy usługowej z zakresu: placówek służby zdrowia, naukowo-edukacyjnych, kultury, obiektów sportowych i rekreacyjnych wraz z infrastrukturą pomocniczą;
- 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

3. W odniesieniu gruntu leśnego znajdującego się w obrębie działki 49 z obrębu 01-02 w granicach terenu MNU5, działek o nr ew. 73/3, 73/4, 74 z obrębu 01-03 w granicach terenu MN2, działek o nr ew. 77, 22/8 z obrębu 01-03 w granicach terenu MNU6 ustala się:

- 1) posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
- 2) zachowanie charakteru leśnego działki w obrębie gruntu leśnego stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną działki poprzez utrzymanie istniejących zadrzewień leśnych.

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Dla obszaru wymienionego w ust. 3 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 18. 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. W celu ochrony obszaru, o którym 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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 30° do 150°.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 20. 1. Zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności wysokiej w pasie technologicznym o szerokości po 19 m po obu stronach osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 obowiązuje do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

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

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
- 2) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 2.

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 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 nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4);
- 4) na terenie oznaczonym symbolem literowym ZL należy uwzględnić ograniczenia w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody – studni dla terenów położonych poza obszarem otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz dla terenu oznaczonego symbolem MN1;
- 3) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniej niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, MN, ZL w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
- 5) 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;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §29;
- 3) przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

§ 26. 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 przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;

3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §29.

§ 27. 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.

§ 28. 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.

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

Rozdział 11.

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

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami ZL, KDZ, KDL, KDD.

DZIAŁ II.Przepisy szczegółowe

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dla terenów: MN1, MN2,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej dla terenu MN3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy:
 - nie więcej niż 30% dla terenu MN1,
 - nie więcej niż 10% dla terenu MN2,
 - nie więcej niż 20% dla terenu MN3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 60 % dla terenu: MN1,
 - nie mniej niż 75 % dla terenu MN2,
 - nie mniej niż 70% dla terenu MN3,
 - c) intensywność zabudowy:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenu: MN1,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2 dla terenu MN2,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenu MN3,
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 2000 m² dla terenu MN3,
- 3000 m² dla terenów: MN1, MN2;
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m;
- 4) geometrię dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - 2000 m² dla terenu MN3,
 - 3000 m² dla terenów: MN1, MN2,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m dla terenów: MN1, MN2, MN3;
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym nowo realizowanym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu obsługi ochrony zdrowia, nauki i oświaty, kultury, sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą pomocniczą, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy:
 - nie więcej niż 25% dla terenów: MNU1, MNU2, MNU3 i MNU4,
 - nie więcej niż 30 % dla terenu MNU5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 55 % z wyjątkiem działki o nr ew. 49 z obrębu 01-02 w granicach terenu MNU5, w odniesieniu do której należy pozostawić minimum 55 % powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,
 - c) intensywność zabudowy:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenów: MNU1, MNU2, MNU3 i MNU4,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenu: MNU5,
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy usługowej z zakresu obsługi ochrony zdrowia, nauki i oświaty, sportu,
 - b) nie więcej niż 15 m dla zabudowy usługowej z zakresu obsługi ochrony zdrowia, nauki i oświaty, sportu;

4) geometria dachów:

- a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych,
- b) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,
- c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

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

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m;

6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU6, MNU7 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 20%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 70% z wyjątkiem działki o nr ew. 77 i 22/8 z obrębu 01-03 w granicach terenu MNU6, w odniesieniu do których należy pozostawić minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,

c) intensywność zabudowy:

- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3 dla terenu MNU6,
- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenu MNU7,

d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m;

4) geometria dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
- b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

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

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

6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 34.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy leśne;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 35. Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających	szczegółowe zasady zagospodarowania
1.	KDZ1	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 16,0 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej
2.	KDZ2	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 20,0 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej
3.	KDL1	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmienną od 6,0 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
4.	KDL2	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmienną od 3,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
5.	KDL3	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się południową linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmienną od 3,0 m do 17,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	
6.	KDL4	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 11,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej
7.	KDL5	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej
8.	KDL6	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 4,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
9.	KDD1	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
10	KDD2	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
11	KDD3	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe.**

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2016 r. do 24 października 2016 r.										
1.	2016.11.07	5 osób fizycznych	<p>Wnoszą o:</p> <ol style="list-style-type: none"> wprowadzenie w § 3 ust. 1 pkt 6 zapisu: Ustala się: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; wprowadzenie w § 6 pkt 7 zapisu: powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację w całości na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową na tym terenie; wprowadzenie w § 12 ust. 1 pkt 2 zapisu: nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki, umożliwiających migrację małych stworzeń (np. żaby, jeże), z zastrzeżeniem § 15 ust. 2; wprowadzenie w § 15 ust. 3 zapisu: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów infrastruktury technicznej i dróg; wprowadzenie w § 26 pkt 1 zapisu: odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji 	cały obszar objęty planem	--			<ol style="list-style-type: none"> nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona 	<ol style="list-style-type: none"> nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona 	

			<p>sanitarnej;</p> <p>6) wprowadzenie w §26 pkt 2 zapisu: zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych;</p> <p>7) wprowadzenie w § 30 pkt 2 zapisu: dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, z wyjątkiem terenów MN i MNU;</p> <p>8) wprowadzenie w § 33 pkt 1 ppkt b zapisu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;</p> <p>9) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt a tiret drugi zapisu: nie więcej niż 10%;</p> <p>10) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt b tiret drugi zapisu: nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>11) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt c tiret drugi zapisu: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;</p> <p>12) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt d tiret trzeci zapisu: powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000m², [przy czym dopuszcza się mniejsze działki, o ile są już zabudowane];</p> <p>13) wprowadzenie w § 33 pkt 3 zapisu: wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 metrów;</p> <p>14) wprowadzenie w § 33 pkt 7 zapisu: realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (stanowiącego konstrukcyjnie samodzielną całość) na działce budowlanej.</p>						
2.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	<p>Zarzucają, że:</p> <p>1) realizacja ul. Chylickiej-bis jest sprzeczna z ustaleniami studium;</p> <p>2) planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu;</p> <p>3) nie wykonano badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów);</p> <p>4) nie uwzględniono przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów.</p>	cały obszar objęty planem	---		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p> <p>4) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p> <p>4) nieuwzględniona</p>
3.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Zarzuca, że realizacja ul. Chylickiej-bis jest sprzeczna z ustaleniami studium.	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona
4.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	<p>Wnoszą o:</p> <p>1) rezygnację z budowy ul. Chylickiej-bis;</p> <p>2) ograniczenie obszaru przeznaczonego pod</p>	cały obszar objęty planem	---		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>

			zabudowę.						
5.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) modyfikację układu drogowego i przeniesienie ruchu tranzytowego poza obszar uzdrowiska, zarzuca przyjęcie wadliwych rozwiązań komunikacyjnych i wskazuje sprzeczność realizacji ul. Chylińskiej-bis ze studium 2) usunięcie zapisu dopuszczającego lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, gdyż będzie to miało negatywny wpływ na stan sanitarny i jest niezgodne ze studium; 3) wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji.	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona
6.	2016.11.07	Osoba fizyczna Grupa współwłaścicieli działek „Jeziora 1420”	Wnosi o podanie granic stref ekologicznych E10, 9E, 7E.	KDD12	KDD12		nieuwzględniona		nieuwzględniona
7.	2016.11.04	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony mieszkańców przed hałasem; 2) dopuszczenie na terenach w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu budowy ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,6 m jako jednej z form ochrony przed uciążliwym hałasem.	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona
8.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) Likwidację lub zmianę przebiegu dróg lub wydanie działek zamiennych; <u>(dla działki nr ew. 6):</u> 2) zwężenie drogi KDZ1 do 15m (cała działka przeznaczona pod drogę); <u>(dla działki nr ew. 7/2):</u> 3) zwężenie drogi KDZ1 do 15m; 4) zwiększenie powierzchni zabudowy na 25% dla jednostek MN i MNU; 5) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na 65% dla jednostek MN i MNU; 6) zmianę normatywu działki budowlanej na 1500m ² ;	cały obszar objęty planem działki nr ew. 6 i 7/2 z obrębem 01-03	KDZ1, MN, MNU		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona
9.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zaplanowanie dróg dojazdowych do nowych osiedli, by ruch nie był kierowany na ulicę Działkową i Prawdziwka tuż pod Las Kabacki; 2) zaplanowanie więcej terenów zieleni na obszarze objętym projektem planu; 3) bezwzględne unikanie w projekcie planu	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona

			zwartej zabudowy, w tym zabudowy bliźniaczej; 4) wprowadzenie zapisu „odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej”.							
10.	2016.11.07	5 osób fizycznych	Wnoszą o: 1) zaplanowanie melioracji dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką; 2) zaplanowanie takiej sieci komunikacyjnej dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką żeby nie paraliżować i tak już mocno nadwyrężonych ciągów; 3) wprowadzenie ochrony drzew, korytarzy zielonych	rejon między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką – cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	
11.	2016.11.02	1 osoba fizyczna	Wnosi o zmianę zapisów planu dotyczących minimalnej powierzchni działki dla obszarów MN7 na nie więcej jak 1500m ² .	MN7	MN7		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jednostka MN7 z projektu mpzp z wyłożenia do publicznego wglądu to w MN2 z projektu mpzp do uchwalenia
12.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o dokonanie zmiany układu komunikacyjnego w rejonie ulicy Sadowej i Borowej	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
13.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) wprowadzenie w części ogólnej zapisu o tym, że plan akceptuje istniejące przed jego wejściem w życie podziały nieruchomości, parametry działek oraz wysokości ogrodzeń; 2) tam, gdzie jest to możliwe zastosowanie solidarnego udziału nieruchomości przy powiększaniu szerokości dróg, a w przypadku istniejącej po jednej ze stron zabudowy, udział przy powiększaniu szerokości istniejących dróg wyłącznie z terenów niezabudowanych.	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
14.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) obniżenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1500m ² dla terenów MN7; 2) podniesienie dla terenów MN7 wskaźnika powierzchni zabudowy do 20%; 3) dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach wydzielenia w procesie scalenia i podziału nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu, o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu tzw. resztki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki; 4) dopuszczenie uznania za działkę budowlaną działki przylegające do projektowanej drogi KDD3 i KDZ2 mające powierzchnię mniejszą niż wynika to z postanowień planu.	MN7, KDD3, KDZ2, cały obszar objęty planem	MN7, KDD3, KDZ2		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona	jednostka MN7 z projektu mpzp z wyłożenia do publicznego wglądu to w MN2 z projektu mpzp do uchwalenia

			o ile: a) powierzchnia nowo powstałej działki w wyniku scalenia i podziału lub łączenia i podziału jest równa lub większa w stosunku do działki istniejącej przed wejściem w życie mpzp, z uwzględnieniem powierzchni przeznaczonych pod drogę. b) krótszy bok działki będzie nie mniejszy niż 14m.						
15.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) wydzielenie w ramach wszystkich zaplanowanych w projekcie planu dróg i ciągów komunikacyjnych ciągów pieszo-jazdnych lub chodników z równoległą ścieżką rowerową, a także pasów zieleni wysokiej (drzew i krzewów), najlepiej po obu stronach ulicy, o szerokości minimum 5 metrów pasa zieleni, w tym żywopłotów i drzew, tak, by wszystkie te drogi i ciągi miały charakter alej spacerowych, korytarzy migracji zwierząt i miejsc życia społecznego, a nie tylko stanowiły wąskie samochodowe dojazdy do działek. Nie dotyczy to wyłącznie ulic i ciągów ślepych lub wydzielonych jako drogi wewnętrzne prywatne; 2) zapisanie w projekcie planu, że nasadzenia będą się składały tylko z gatunków rodzimych właściwych dla warunków lokalnych i że będą zaprojektowane zgodnie z wiedzą fachową w celu zachowania bioróżnorodności oraz pożytku zagrożonych najcenniejszych gatunków zapylających, w tym pszczoł; 3) wprowadzanie poszerzenia dróg w taki sposób, by pasy zabrane pod zieleni wysoką, chodniki i ścieżki rowerowe były zabierane po równo z obu stron drogi i w sposób nie uniemożliwiający zabudowy działek; 4) wydzielenie w ramach obszaru 01-02 co najmniej jednego skweru będącego przestrzenią publiczną z urządzeniami służącymi ogółowi mieszkańców, w tym sportowymi i dla dzieci, w taki sposób, by skwery te chroniły jednocześnie wybrane fragmenty najcenniejszego istniejącego na tym terenie drzewostanu. Oznacza to minimum siedem takich mini-skwerów o wymiarach minimum 70x40 metrów lub większych. Skwery należy wydzielać w miarę możliwości tylko z dużych działek tak, by nie uniemożliwiać zabudowy ich pozostałej części; 5) wzięcie pod uwagę przy projektowaniu przestrzeni publicznej na całym terenie objętym projektem planu zachowania części istniejącego (najstarszego) drzewostanu,	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona	

			szczególnie po zachodniej stronie ul. Muchomora; 6) uzupełnienie Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów.							
16.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o usunięcie z projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących reklam.	cały obszar objęty planem	---			niewzględniona		niewzględniona
17.	2016.11.07	3 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) wprowadzenie zapisu o ochronie praw nabytych tzn. że nie będzie konieczności dostosowania istniejącej zabudowy do wymagań nowego planu (np. obniżania ogrodzeń, likwidacji lub zmniejszania sztyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej); 2) zmianę zapisu dającego możliwość budowania wyższych ogrodzeń; 3) usunięcie zapisu ograniczającego wysokość ogrodzeń do 1,6m.	cały obszar objęty planem	---			1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona		1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona
18.	2016.11.07	1 osoba fizyczna	Wnosi o: 1) pozostawienie wzdłuż drogi KDL2 szerokiego (50-100m) pasa ogólnodostępnej zieleni o charakterze parkowym; 2) uwzględnienie walorów krajobrazowych: stare dęby, zalesiony teren z drzewami kilkudziesięcioletnimi, zagajniki, wzgórze porośnięte lasem w różnym wieku, bagna; 3) zaplanowanie wystarczającej do obsługi przyszłych mieszkańców sieci dróg wewnętrznych	KDL2, MN7, MNU1, MNU14, cały obszar objęty planem	KDL2, MN7, MNU1, MNU14			1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona		1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona
19.	2016.10.24	1 osoba fizyczna	1) Wnosi o uzupełnienie projektu mpzp w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi). 2) Uważa, że droga KDZ2 ściągnie ruch tranzytowy do Warszawy z obszaru Chylce-Siedliska, Piaseczna oraz drogi krajowej nr 79, co spowoduje zdeprecjonowanie terenów objętych planem do czasu wybudowania obwodnicy drogi nr 721.	KDZ2 Cały obszar objęty planem	KDZ2			1) niewzględniona 2) niewzględniona		1) niewzględniona 2) niewzględniona
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2019 r. do 5 sierpnia 2019 r.										
1.	2019.07.31	2 osoby fizyczne	Wnoszą o umożliwienie na działkach przylegających do ulicy Prawdziwka naprzeciw Ogrodu Botanicznego realizację obiektów	Działki o nr ew. 1, 2, 3, 4, 5 z obrębem 01-03, w granicach terenu	zabudowa usługowa z zakresu obsługi rekreacji, wypoczynku oświaty, kultury i zdrowia			niewzględniona		niewzględniona

			handlowych niezbędnych dla mieszkańców jak dla odwiedzających Ogród PAN.	MNU 4 Działki o nr ew. 50 i 51 z obrębu 01-02 w granicach terenu MNU 4						
2.	2019.08.07	Prywatna Wyższa Szkoła Nauk Społecznych, Komputerowych i Medycznych ul. Bobrowiecka 9 00-728 Warszawa	Wnosi o 1) zwiększenie wysokości zabudowy z 10 m do 15 m dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2 i MNU3, 2) zmianę przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z jednym lokalem mieszkalnym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną dwulokalową dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2 i MNU3 3) dla terenu oznaczonego symbolem ZL1 zmianę przeznaczenia z terenów leśnych na tereny leśne z dopuszczeniem ścieżek edukacyjnych lub rekreacyjnych, 4) zmniejszenie stawki służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu z 20 % do 10 % dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2 i MNU3, 5) uwzględnienie w przeznaczeniu terenu zapisu o możliwości budowy na terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3 miejsc obiektów z miejscami noclegowymi dla placówek medycznych i edukacyjnych, 6) przesuniecie planowanej drogi gminnej oznaczonej KDD2 pomiędzy terenami oznaczonymi MN2 i MN3 w kierunku północno-zachodnim o 50 m (zwiększenie terenu oznaczonego MNU2)	Działka o nr ew. 1/1 z obrębu 01-07	1) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym, 3) uprawy leśne, 4) Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 20 %,		1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona, 4. nieuwzględniona, 5. nieuwzględniona, 6. nieuwzględniona		1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona, 4. nieuwzględniona, 5. nieuwzględniona, 6. nieuwzględniona	
3.	2019.08.13	2 osoby fizyczne	1. Nie wyrażają zgody na zaprojektowanie drogi KDZ1 kosztem działki o nr ew. 6 z obrębu 01-07. Wnioskują aby projektowana droga w całości przebiegała po terenach stanowiących nieużytki - niezabudowanych i niezagospodarowanych, 2. Ustalenie dotyczące realizacji zabudowy mieszkaniowej jednolokalowej narusza prawa nabyte, gdyż na działce o nr ew. 6 z obrębu 01-07 znajduje się budynek dwulokalowy, 3. Nie wyrażają zgody na wprowadzenie definicji powierzchni biologicznie czynnej odmiennej od definicji zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065.)	Działka o nr ew. 6 z obrębu 01-07 Teren MN1 i KDZ1.	1. KDZ1, 2. zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym,		1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona		1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona	

4.	2019.08.14	Osoba fizyczna	Wnioskuje o: 1. umożliwienie dokonania podziału nieruchomości na dwie działki budowlane, 2. zmniejszenie wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 m na 6 m.	68, 15/1, 15/32, 15/33 z obrębu 01-03 Terren MNU4 i KDZ1, KDL4	1. Powierzchni działki nie mniejsza niż 3000m ² , 2. nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od linii rozgraniczającej drogi	4.	1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona,		1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona,	
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r.										
1.	2020.10.23	Warszawska Uczelnia Medyczna ul. Bobrowiecka 9 00-728 Warszawa	Wnosi o ustalenie: 1) w § 32 pkt 2 lit a powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 30 % dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i MNU5; 2) w § 32 pkt 2 lit c intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 z wyjątkiem zabudowy usługowej z zakresu obsługi ochrony zdrowia, nauki i oświaty, kultury, sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą pomocniczą: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenu MNU5. 3) w § 32 pkt 3 wysokości zabudowy: wysokość zabudowy: a) nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy z zakresu usług: ochrony zdrowia, nauki i oświaty, kultury, sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą pomocniczą, b) nie więcej niż 15 m dla zabudowy z zakresu usług: ochrony zdrowia, nauki i oświaty, kultury, sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą pomocniczą 4) w odniesieniu do terenu ZL1 w § 34 pkt 2 zakazu lokalizacji zabudowy za wyjątkiem ciągów pieszych i elementów małej architektury z zakresu sportu i rekreacji, 5) przesunięcia planowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD2 pomiędzy terenami oznaczonymi MNU2 i MNU3 w kierunku północno-zachodnim o 50 m	Działka o nr ew. 1/1 z obrębu 01-07	1) powierzchnia zabudowy: - nie więcej niż 25% dla terenów: MNU1, MNU2, MNU3 i MNU4, - nie więcej niż 30 % dla terenu MNU5, 2) intensywność zabudowy: - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenów: MNU1, MNU2, MNU3 i MNU4, - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenu: MNU5, 3) wysokość zabudowy: a) nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, b) nie więcej niż 15 m dla zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty.		1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona, 4. nieuwzględniona, 5. nieuwzględniona,		1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona, 4. nieuwzględniona, 5. nieuwzględniona,	

			(zwiększenie terenu oznaczonego MNU2 i MNU3)							
2.	2020.11.02	Osoba fizyczna	<p>Protestują przeciwko wprowadzaniu rozwiązań drogowych w postaci drogi KDZ2, które radykalnie odbiegają od założeń obowiązującego Studium powodując niespójność rozwiązań drogowych na terenie Konstancina-Jeziornej.</p> <p>Projekt planu miejscowego północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2 zmieni w sposób radykalny rozwiązania komunikacyjne przyjęte w obowiązującym Studium wprowadzając nową drogę zbiórczą KDZ2 o szerokości 16m, która nie występuje w obowiązującym Studium co zmienia radykalnie układ drogowy całego miasta. W szczególności proponowana droga KDZ2 będzie włączać ruch do obszaru 03-32 gdzie występuje już gęsta zabudowa i nie ma możliwości kontynuowania drogi o szerokości 16m. Niespójność rozwiązań widoczna jest również w połączeniu dróg KDL3, KDL6 oraz KDZ2. Zgodnie z Dz.U. Nr 43 z maja 1999 r. § 60 kąt przecięcia osi dróg na skrzyżowaniu powinien być zbliżony do 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° i zapewnieniem widoczności. W prezentowanych w mpzp rozwiązaniach drogowych kąt przecięcia ulicy lokalnej KDL3 z drogą KDZ2 jest zbliżony do 45°</p> <p>Ponadto Składający uwagę przywołuje uchwałę z dnia 31/05/2017, w której Radni poprzedniej kadencji zobowiązali Pana Burmistrza do przeanalizowania problemów komunikacyjnych wraz z propozycją rozwiązań, które będą służyć jak największej grupie społecznej w ramach uchwalanego terenu. Niestety taka analiza nie została zrealizowana a problemy jej braku nadal są widoczne w zaproponowanym planie, co jest całkowicie niezrozumiałe gdyż jak najszybsze uchwalenie tego planu powinno być dla Wszystkich priorytetem.</p>	KDZ2				niewzględzona		niewzględzona

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 314/VIII/22/2020

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 16 grudnia 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 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.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 314/VIII/22/2020
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 16 grudnia 2020 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 314/VIII/22/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2 został opracowywany na podstawie uchwały Nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin – Jeziorna, zmienionej Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. W projekcie planu pod zabudowę (mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową) przeznaczono w przeważającej części powierzchnie terenów otwartych, dotychczas niezainwestowanych. Jedyne tereny już zainwestowane objęte planem znajduje się przy skrzyżowaniu ul. Muchomora z ul. Prawdziwka. Ponadto plan wyznacza teren lasu położony przy ul. Prawdziwka.

Projekt miejscowego planu w oparciu o istniejące drogi wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne. Plan ujmuje istniejącą ul. Muchomora oraz ul. Prawdziwka jako drogi klasy lokalnej. Ponadto plan wyznacza dwie nowe drogi o klasie zbiorczej. Jedną z tych dróg (oznaczona symbolem KDZ2) jest tzw. Chylicka-bis, która ma duże znaczenie dla całego miasta, ponieważ w przyszłości będzie zapewniać sprawną obsługę ruchu zewnętrznego i wewnętrznego co spowoduje odciążenie przeciążonej ul. Warszawskiej.

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 2020 r. poz. 293 ze 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 wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur

planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z §4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7;
- c) teren lasu – oznaczony symbolem ZL1;
- d) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2;
- e) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6;
- f) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczony symbolem KDD1, KDD2, KDD3.

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

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

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można

określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej.

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, obszar objęty planem położony jest w terenie 2Ur – strefa rozwoju układu przestrzennego oraz w terenie 9E – strefa ochrony ekologicznej. Obszar objęty planem obejmuje również teren określony w Studium jako G – teren projektowanej obwodnicy. Studium wyznacza także teren komunikacji w postaci ul. Muchomora.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 nie naruszają ustaleń ww. studium.

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

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie, po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w 2016 roku. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna. 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 ze zm.). W lutym oraz lipcu 2017 r. podzielono plan na etapy. Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2019 r. do 5 sierpnia 2019 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły 4 uwagi. Wszystkie uwagi zostały częściowo uwzględnione i częściowo nieuwzględnione w rozstrzygnięciu Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 4 września 2019 r. Ze względu na częściowe uwzględnienie złożonych uwag w wymaganym zakresie powtórzona została procedura opiniowania i uzgadniania projektu planu z instytucjami i organami do tego właściwymi. Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r. W terminie do dnia 2 listopada 2020 r. wpłynęły 2 uwagi, z czego jedna została w części uwzględniona przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2014-2018”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 890/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na dzień 15 września 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2 był w trakcie opracowania.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy.

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

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

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

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

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

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;

- b) wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego;
- c) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- d) dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych;
- e) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- f) dochody z podatku od nieruchomości.

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

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

