

UCHWAŁA NR 815/VII/46/2018
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - etap 1

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.) 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.), w związku z uchwałą Nr 304/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia zmienioną uchwałą Nr 553/VII/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie 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. Granica obszaru objętego planem miejscowym przebiega:

- 1) od północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 101/1 z obrębu Bielawa północno-wschodnimi granicami działek o nr ew. 101/1, 102/1, 103/1, 104/1, 105/1 oraz 106/1 z obrębu Bielawa do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 106/1;
- 2) południowo-wschodnimi granicami działek o nr ew. 106/1, 106/4 oraz 106/3 z obrębu Bielawa;
- 3) południowo-zachodnimi granicami działek o nr ew. 106/3, 105/3, 104/3, 103/3, 102/3 oraz 101/2 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 101/2 z obrębu Bielawa;
- 4) od północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 101/2 z obrębu Bielawa północno-zachodnimi granicami działek o nr ew. 101/2 oraz 101/1 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 101/1 z obrębu Bielawa.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **teren** - oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników;

- 3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie; nie jest powierzchnią biologicznie czynną, w rozumieniu niniejszej uchwały, powierzchnia tarasów i stropodachów oraz inna niż ww nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 5) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, 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.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy usługowej - oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej - oznaczony symbolem **KDG**.

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

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

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

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

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

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

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

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

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

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

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

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszarów głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215A „Subniecka Warszawska - część centralna”.

2. W celu ochrony obszarów, 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

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

- 1) powierzchnia działki - nie mniej niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

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

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. Na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 255,0 m.n.p.m.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę publiczną klasy głównej (ul. Warszawska);
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi KDG.

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

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie zabudowy usługowej U w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
- 4) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sphywem wód opadowych i roztopowych;
- 6) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem § 20.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 20;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$.

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

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

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 12.

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

§ 24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej U - w wysokości 20%,
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej KDG - w wysokości 0%

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m,
 - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 15%,
 - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 1,0,
 - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 20° do 35° lub dachy płaskie,
 - h) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.

§ 26. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) wschodnią linię rozgraniczającą, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - 4 m;
- 3) klasa drogi – główna;
- 4) nakaz realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

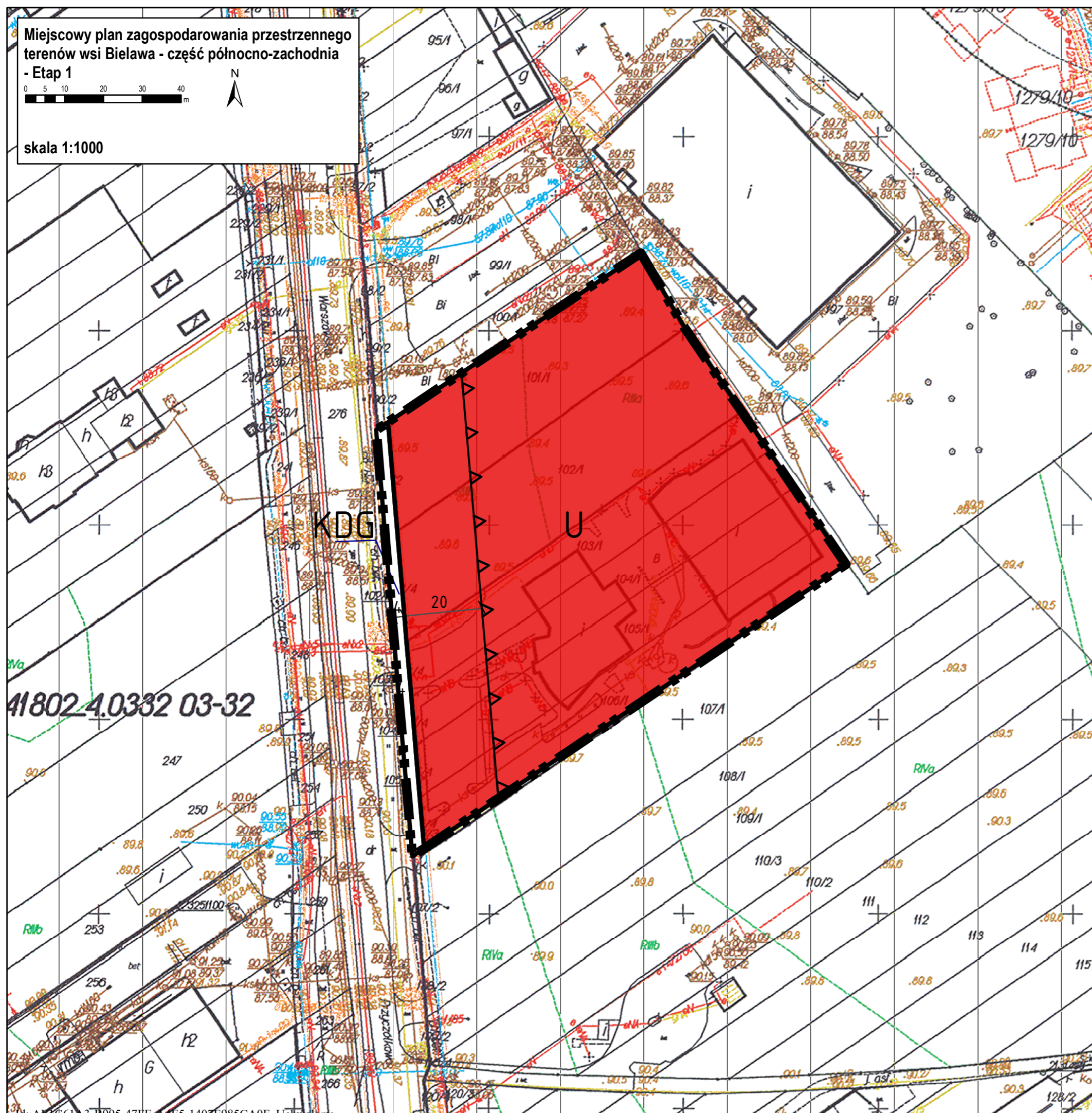
Andrzej Cieślowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - Etap 1

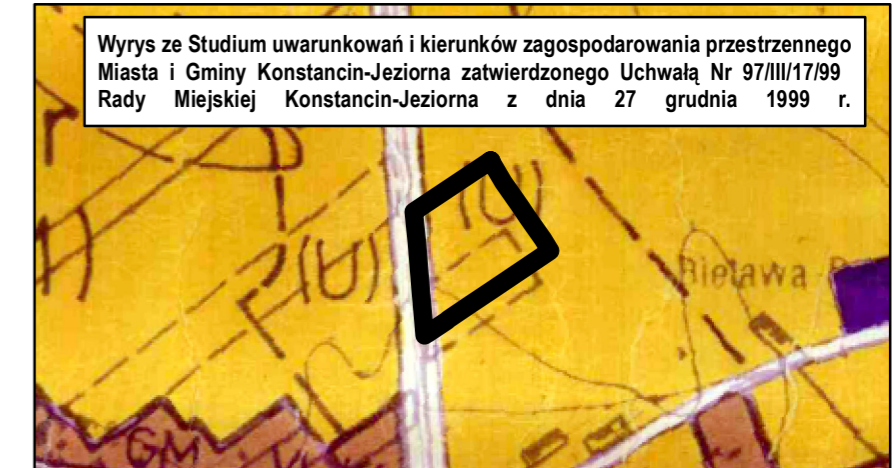
0 5 10 20 30 40 m



skala 1:1000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 815/VII/46/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 czerwca 2018 r.



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- preferowana funkcja podstawowa usług

LEGENDA

Obowiązujące ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy nieprzekraczalna
- Wymiarowanie odległości (w metrach)

Przeznaczenie terenów

- U Teren zabudowy usługowej
- KDG Teren komunikacji- droga publiczna kategorii głównej

Posiadać 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	P.1410 G.G. 6042 3049, 2916
Data wykonania kopii	2018-06-08
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	2018-06-08 Starsosta Piaseczyński Ewa Misiewska

Załącznik nr 1: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - Etap 1

Skala 1:1000

Data: 06.2018

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 815/VII/46/2018
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 27 czerwca 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 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 2017 r. poz. 328 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 815/VII/46/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - etap 1, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w granicach strefy urbanizacji U (tereny budowlane).

Usługi mogą być realizowane jako komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym (rejon Bielawy). Nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym).

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - etap 1 jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr 304/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia, zmienionej uchwałą nr 553/VII/37/2017 z dnia 6 września 2017 r.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - etap 1 został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 maja 2018 r. do 24 maja 2018 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 11 maja 2018 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa - część północno-zachodnia - etap 1 rozwiązaniami.

W terminie wyznaczonym do dnia 7 czerwca 2018 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna nie wpłynęła żadna uwaga do wykładanego projektu planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie m.in. nieprzekraczalnej linii zabudowy

Jeśli chodzi o uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych, to wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa” Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszaru opracowania to nie dotyczy.

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

W przygotowanym planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

W planie znajdują się ustalenia korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o korzystaniu z istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także ustalenia mówiące o obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, dla wód opadowych i roztopowych, które nie zostaną zagospodarowane na terenie własnej działki budowlanej, dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami. Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Przepisy w /cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zostały uzyskane w trakcie prowadzenia procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa zakończonej podjęciem przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna uchwały Nr 360/II/56/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z dnia 4 sierpnia 1998 r., Nr 42 poz. 137.

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

Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie występują także dobra kultury współczesnej.

Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Potrzeby osób niepełnosprawnych regulowane są przepisami w/w ustawy, która nakłada obowiązek zapewnienia w każdym obiekcie użyteczności publicznej oraz budynku mieszkaniowym wielorodzinnym warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza na przedmiotowym terenie usług zdrowia, zatem nie ma potrzeby uwzględniać aspektów zdrowia, które reguluje Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.

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

Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowskiej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- budowy zakładów przemysłowych;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że plan zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć m. in. w ten sposób, że zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu. Na terenie działek objętych planem znajduje się stacja diagnostyczna pojazdów, salon sprzedaży samochodów oraz parking. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej na 30%. Istniejące zagospodarowanie tego terenu znacznie przekracza ten wskaźnik. Intencją sporządzenia planu jest umożliwienie właścicielowi działek objętych planem wykorzystanie ich w sposób maksymalny, zgodnie z zapisami planu. Zatem, w analizowanej sytuacji, w przygotowanym planie w sposób optymalny zostały wykorzystane istniejące zasoby.

Obowiązek uwzględnienia prawa własności wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1 został sporządzony z uwzględnieniem intencji właściciela, który złożył wniosek o wprowadzenie zmiany w obowiązującym planie.

Potrzeba uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa w planowaniu przestrzennym jest regulowana przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1 przeznacza przedmiotowe działki pod zabudowę usługową, zgodnie ze stanem istniejącym. Zatem należy uznać, że plan, ze względu na określone przeznaczenie uwzględnia potrzeby interesu publicznego.

Uwzględniając potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wprowadzono w planie odpowiednie ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- 1) składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone również w postaci elektronicznej. W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1 zapewniono udział społeczeństwa w pracach planistycznych oraz zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W przygotowanym planie uwzględniono interes publiczny a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

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. Dla terenu objętego planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z dnia 4 sierpnia 1998 r. Nr 42 poz. 137.

Obowiązujący plan przewiduje przedmiotowe działki pod zabudowę usługową – U2.

Z treści w/cyt analizy wynika, że obowiązujący plan został sporządzony pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zatem zakres ustaleń planu odbiega od

wymaganego obecnie. Ponadto plan wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- zasad zagospodarowania terenu – brak jednoznacznego wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczających terenów zamiast przebiegu wyznaczonego orientacyjnie,
- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,
- ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących WOCHK, w tym likwidacja oznaczenia nieistniejących granic strefy szczególnej ochrony ekologicznej w ramach WOCHK na rysunku planu,
- położenia obszaru planu w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obecnie brak takich ustaleń,
- likwidacji nieistniejącej strefy ochrony pośredniej zakładowego ujęcia wody,
- lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

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

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

1) 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;

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

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1 nie spowoduje kosztów dla Gminy Konstancin-Jeziorna, ponieważ:

1. Nie są projektowane nowe drogi, jak również nie przewiduje się poszerzenia dróg istniejących.
2. Nie przewiduje się odszkodowań, wykupu ani zamiany w oparciu o art. 36 ust. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Nie jest przewidywana realizacja sieci infrastruktury technicznej, ponieważ obszar objęty planem ma dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.

Nie są również przewidywane korzyści finansowe, które Gmina może uzyskać w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1, ewentualnie jest możliwe zwiększenie kwoty podatku od nieruchomości, związane z dopuszczeniem mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w planie.