

**UCHWAŁA NR 802/VII/45/2018
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 6 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 5.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 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 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 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

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

- 1) od północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03 południową granicą działki o nr ew. 7/2 z obrębu 01-03 w kierunku południowo-wschodnim do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 14 z obrębu 01-03;
- 2) zachodnią a następnie południową granicą działki o nr ew. 14 z obrębu 01-03 w kierunku południowo-wschodnim do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 66 z obrębu 01-03;
- 3) wschodnią granicą działki o nr ew. 66 z obrębu 01-03 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 66 z obrębu 01-03;
- 4) następnie przez działkę o nr ew. 44 z obrębu 01-03 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 99 z obrębu 01-03;
- 5) wschodnią granicą działki o nr ew. 99 z obrębu 01-03 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 99 z obrębu 01-03;
- 6) północną granicą działek o nr ew. 36, 35 i 34 z obrębu 01-03 w kierunku zachodnim do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 83 z obrębu 01-03;

- 7) wschodnią granicą działki o nr ew. 83 z obrębu 01-03;
- 8) od północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 83 z obrębu 01-03 przez działkę o nr ew. 44 z obrębu 01-03 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03;
- 9) wschodnią granicą działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03.

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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) ścieżka rowerowa;
- 6) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i cyfr.

§ 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 – 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;
- 3) **usługach** – 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 udział procentowy powierzchni zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie, z wyłączeniem 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MNU;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczony symbolem KDL;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony 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, zgodnie z przepisami dotyczącymi uzdrowisk.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład 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 przepisami dotyczącymi tych linii.

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

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

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

3. Ustala się, że:

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

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz 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 i 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) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia lub,
 - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren przęsłach lub,
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

§ 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 infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

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

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
- 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3 m;
- 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż 3 m²,
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15 m²,
- 5) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
- 6) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
 - a) na wysokości nie większej niż 8 m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
 - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 7) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6 m;
- 8) 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;
- 9) zakazuje się sytuowania szyldów:
 - a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury;
 - b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach,

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

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

3. Ustala się ochronę wartościowej zieleni wysokiej chyba, że zachowanie drzewa prowadzioby do zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

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

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

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

2. 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

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: KDL, KDD.

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.

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

§ 20. 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;
- 3) przekrój 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.

§ 22. 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) zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 40$,
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, MN w granicach własnej działki;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §25.
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących linii napowietrznych lub projektowanych linii kablowych 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 §25.

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

§ 26. 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.

§ 27. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

Rozdział 11.

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

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

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

DZIAŁ II.Przepisy szczegółowe

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 i MN2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 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% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4,
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 2000 m²;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 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,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa usługowa;
- 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% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4;
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 2000 m²;
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 metrów, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 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 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 31. Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających	szczegółowe zasady zagospodarowania
1.	KDL1	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 2,6 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej
2.	KDD1	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Cieślowski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5

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 – etap 5, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2016 r. do 24 października 2016 r.										
1.	2016.11.07	5 osób fizycznych	Wnoszą o: 1) wprowadzenie w § 3 ust. 1 pkt 6 zapisu: Ustala się: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; 2) wprowadzenie w § 6 pkt 7 zapisu: powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację w całości na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową na tym terenie; 3) wprowadzenie w § 12 ust. 1 pkt 2 zapisu: nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki, umożliwiających migrację małych stworzeń (np. żaby, jeże), z zastrzeżeniem § 15 ust. 2; 4) wprowadzenie w § 15 ust. 3 zapisu: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów infrastruktury technicznej i dróg; 5) wprowadzenie w § 26 pkt 1 zapisu: odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; 6) wprowadzenie w §26 pkt 2 zapisu: zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona 8) nieuwzględniona 9) nieuwzględniona 10) nieuwzględniona 11) nieuwzględniona 12) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona 8) nieuwzględniona 9) nieuwzględniona 10) nieuwzględniona 11) nieuwzględniona 12) nieuwzględniona	§ 33 dotyczy terenów MN

			<p>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 2 ppkt a tiret drugi zapisu: nie więcej niż 10%;</p> <p>9) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt b tiret drugi zapisu: nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>10) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt c tiret drugi zapisu: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;</p> <p>11) 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>12) wprowadzenie w § 33 pkt 3 zapisu: wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 metrów;</p>							
2.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	<p>Zarzucają, że:</p> <p>1) planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu;</p> <p>2) nie wykonano badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów);</p> <p>3) nie uwzględniono przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów.</p>	cały obszar objęty planem	---		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>	
3.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	Wnoszą o ograniczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę.	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
4.	2016.11.07	osoba fizyczna	<p>Wnosi o:</p> <p>1) usunięcie zapisu dopuszczającego lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, gdyż będzie to miało negatywny wpływ na stan sanitarny i jest niezgodne ze studium;</p> <p>2) wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji.</p>	cały obszar objęty planem	---		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>	

5.	2016.11.07	osoba fizyczna Grupa współwłaścicieli działek „Jeziorna 1420”	Wnosi o zaprojektowanie drogi KDD12 jako drogi przelotowej do ul. Muchomora;	KDD12	KDD12		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
6.	2016.11.04	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	
7.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o likwidację lub zmianę przebiegu dróg lub wydanie działek zamiennych;	cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		nieuwzględniona	
8.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zaplanowanie dróg dojazdowych do nowych osiedli, by ruch nie był kierowany na ulicę Działkową i Prawdziwka tuż pod Las Kabacki; 2) zaplanowanie więcej terenów zieleni na obszarze objętym projektem planu; 3) wprowadzenie zapisu „odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej”.	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	
9.	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	
10.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o wprowadzenie w części ogólnej zapisu o tym, że plan akceptuje istniejące przed jego wejściem w życie podziały nieruchomości, parametry działek oraz wysokości ogrodzeń;	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
11.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o 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. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki;	cały obszar objęty planem	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
12.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) wydzielenie w ramach wszystkich zaplanowanych w projekcie planu dróg i ciągów komunikacyjnych ciągów pieszo-	cały obszar objęty planem	---		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	

			<p>jezdnych 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;</p> <p>2) zapisanie w projekcie planu, że nasadzenia będą się składały tylko z gatunków rodzimych właściwych dla warunków lokalnych i że będą zaprojektowane zgodnie z wiedzą fachową w celu zachowania bioróżnorodności oraz pożytku zagrożonych najcenniejszych gatunków zapylających, w tym pszczół;</p> <p>3) wzięcie pod uwagę przy projektowaniu przestrzeni publicznej na całym terenie objętym projektem planu zachowania części istniejącego (najstarszego) drzewostanu, szczególnie po zachodniej stronie ul. Muchomora;</p> <p>4) uzupełnienie Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów.</p>				4) nieuwzględniona		4) nieuwzględniona	
13.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o usunięcie z projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących reklam.	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
14.	2016.11.07	3 osoby fizyczne	<p>Wnoszą o:</p> <p>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 szyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej);</p> <p>2) zamianę zapisu dającego możliwość budowania wyższych ogrodzeń;</p> <p>3) usunięcie zapisu ograniczającego wysokość ogrodzeń do 1,6m.</p>	cały obszar objęty planem	---		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p>	
15.	2016.11.07	osoba fizyczna	<p>Wnosi o:</p> <p>1) uwzględnienie walorów krajobrazowych: stare dęby, zalesiony teren z drzewami kilkudziesięcioletnimi, zagajniki, wzgórza porośnięte lasem w różnym wieku, bagna;</p> <p>2) zaplanowanie wystarczającej do obsługi przyszłych mieszkańców sieci dróg wewnętrznych</p>	cały obszar objęty planem			<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>	

16.	2016.10.24	osoba fizyczna	Wnosi o uzupełnienie projektu mpzp w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi).	Cały obszar objęty planem	KDZ2		niewzględzona		niewzględzona	
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2017 r. do 17 stycznia 2018 r.										
17.	2018.01.30	2 osoby fizyczne	Wnoszą o zmianę paragrafu 29 pkt 4 lit a) i b) projektu planu oraz paragrafu 30 pkt 4 lit a) i b) projektu planu poprzez dopuszczenie możliwości realizacji dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5 stopni do 50 stopni.	Obszar całego planu	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°;		niewzględzona		niewzględzona	
18.	2018.02.01 (pocztą 30.01.2018 r)	2 osoby fizyczne	Wnoszą o przywrócenie zapisu paragrafu 29 ust. 6 w brzmieniu zgodnym z poprzedniego wyłożenia planu dla obszaru MN1 tj.: zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej.	Teren MN	Zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym;		niewzględzona		niewzględzona	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 802/VII/45/2018
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 6 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 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 2017 r. poz. 1875 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 2017 r. poz. 519 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 2017 r. poz. 220 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)

§ 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 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 802/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 5.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5 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 i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna. W projekcie planu pod zabudowę (mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub usługową) przeznaczono powierzchnie terenów otwartych, dotychczas niezainwestowanych. Projekt miejscowego planu respektuje istniejące i wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne.

Istniejąca ul. Muchomora została ujęta w planie jako składowa koncepcji układu komunikacyjnego jako droga publiczna o klasie lokalnej (KDL1).

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

- a)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3;

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MNU1;

c) teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej - oznaczony symbolem KDL1;

d) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczony symbolem KDD1.

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 grunty rolne klas I-III oraz tereny leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

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

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

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

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, obszar objęty planem położony jest w terenie 2Ur(M) – strefa rozwoju układu przestrzennego. Strefa ta obejmuje rezerwy terenowe o stosunkowo najmniejszej ilości ograniczeń i przesądzone do realizacji. Studium określa preferowaną funkcję podstawową tej strefy jako mieszkalnictwo. 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 5 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 3 października 2016 r. do 24 października 2016 r. 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). w lutym oraz lipcu 2017 r. podzielono plan na etapy. W terminie od 19 grudnia 2017 r. do 17 stycznia 2018 r. - etap 5 stanowiący przedmiotowy plan został wyłożony do publicznego wglądu wraz z sporządzoną nową prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna. Na skutek rozstrzygnięcia uwag zaistniała konieczność ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Ponownie projekt tego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 marca 2018 r. do 26 marca 2018 r. W przewidzianym terminie tj. do dnia 9 kwietnia 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Dokonując analizy zgłoszonych uwag do planu należy stwierdzić, że znacząca część uwag dotyczy ustaleń ogólnych zawartych w planie. Uwaga Nr 1 pkt 1, dotycząca wprowadzenia granic i sposobów 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 nie może zostać uwzględniona gdyż w granicach opracowania nie występują takie obszary. Uwzględnienie uwagi Nr 1 pkt 3 w zakresie realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki należy uznać za bardzo niekorzystne dla przyszłych mieszkańców tego terenu. Obszar objęty powyższą uchwałą obejmuje niewielki fragment terenu położony w granicach miasta Konstancin-Jeziorna. Tereny sąsiadujące z tym terenem dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, Skolimowa „C” - etap I mają dopuszczoną możliwość realizacji ogrodzeń z podmurówką. Ponadto w przygotowanym planie ustalono nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia lub zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren przęsłach lub zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami. Zatem zaproponowane ustalenia w planie będą umożliwiały migrację małych stworzeń. Natomiast uwaga dotycząca dopuszczenia w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu budowy ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,6 m jako jednej z form ochrony przed uciążliwym hałasem nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego.

W przygotowanym planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg. Zatem zgodnie z tymi ustaleniami w granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko. Należy zatem uznać uwzględnienie uwagi nr 1 pkt 4 za niemożliwe.

Uwaga Nr 1 pkt 5 dotyczy wprowadzenia zapisu o odprowadzeniu ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W pkt 6 Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie zapisu o zakazie odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych. W przygotowanym planie ustalono do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Należy podkreślić, że sieć kanalizacyjna znajduje się w ulicy Saneczkowej, do której przylega ul. Muchomora. Zapis ten będzie miał zastosowanie czasowe do momentu wybudowania sieci kanalizacyjnej w ul. Muchomora.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęła uwaga odnośnie obniżenia wskaźnika powierzchni zabudowy, podwyższenia udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i oznaczonych symbolem MN- uwaga nr 1 pkt 9, 10 i 11. W tym miejscu należy podkreślić, że obszar obejmuje działki o niewielkich powierzchniach. Wprowadzenie zaproponowanych wskaźników uniemożliwiłoby w sposób racjonalny zabudowę na tym terenie. Ponadto należy zwrócić uwagę na zapisy planu dla terenów sąsiednich dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpią, Skolimowa „C” - etap I. Dla terenów tych ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60 %, a powierzchnia zabudowy została ustalona na poziomie 30 %. Również wprowadzenie zapisu powierzchni działki budowlanej na 3000m² należy uznać za bezzasadne, ze względu na powierzchnie istniejących działek.

Zaproponowana wysokość zabudowy na 8 m wydaje się zbyt niska. Wprawdzie dla terenów sąsiednich objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpią, Skolimowa „C” - etap I ustalono dla terenów MN wysokość na 8 m. Jednakże wysokość ta powoduje problemy przy projektowaniu budynków mieszkalnych. W przygotowywanym projekcie planu dla tego terenu ustalono wysokość dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na 9 m.

Nie można się zgodzić z treścią uwagi, że planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu. Każda działka znajdująca się w granicach opracowania posiada dostęp do drogi. Jest to ulica Muchomora, która w projekcie planu została przewidziana jako droga publiczna.

Kolejna uwaga dotyczy braku wykonania badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów). Należy wyjaśnić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami na etapie sporządzenia planu nie ma obowiązku wykonania badań geodezyjnych. Jedną z uwag dotyczy nie uwzględnienia przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów. Należy w tym miejscu wyjaśnić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5 dotyczy niewielkiego obszaru. Ponadto teren jest podzielony na niewielkie działki. Powierzchnia tego terenu wynosi ok. 7 ha. Zatem trudno w granicach tego terenu zaprojektować funkcje publiczne. Zatem nie jest możliwe wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji. Również uwaga dotycząca ograniczenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę jest bezzasadna. Należy zwrócić uwagę, że cały ten teren został przeznaczony w Studium pod urbanizację.

Obszar opracowania przylega do terenów zabudowanych i obejmuje niewielki teren. Nie ma również potrzeby zaprojektowania drogi KDD12 jako drogi przelotowej do ul. Muchomora. Obszar objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej. Zatem nie ma potrzeby powiązania tego terenu z południową częścią tego obszaru. Nie jest również możliwe zaplanowanie dróg dojazdowych do

nowych osiedli, by ruch nie był kierowany na ulicę Działkową i Prawdziwka tuż pod Las Kabacki. Ponadto Mieszkańcy wnoszą o zaplanowanie melioracji dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką. Melioracje to zabiegi techniczne wykonywane w celu trwałego polepszenia zdolności produkcyjnych gleb. Melioracje nie są przystosowane do funkcjonowania w terenie przeznaczonym pod zabudowę. Obszar objęty planem znajduje się w granicach miasta i został przeznaczony pod zabudowę. W żaden sposób grunty te nie będą użytkowane rolniczo.

Również uwaga dotycząca zaplanowania takiej sieci komunikacyjnej dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką żeby nie paraliżować i tak już mocno nadwyreżonych ciągów nie może zostać uwzględniona, ze względu na parametry oraz kształt działek w tym terenie.

Wprowadzenie ochrony drzew i korytarzy zielonych wydaje się również bezzasadne. W przygotowanym planie ustalono ochronę wartościowej zieleni wysokiej chyba, że zachowanie drzewa prowadziłyby do zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

Następnie uwaga o wprowadzeniu w części ogólnej zapisu o tym, że plan akceptuje istniejące przed jego wejściem w życie podziały nieruchomości, parametry działek oraz wysokości ogrodzeń nie może zostać uwzględniona ze względu na to, że zapis taki jest niezgodny z prawem. Należy przypuszczać, że w tym zakresie Wojewoda dokonałby stwierdzenia nieważności uchwały.

Kolejna uwaga dotyczy wprowadzenia wydzielenia w ramach wszystkich zaplanowanych w projekcie planu dróg i ciągów komunikacyjnych ciągów pieszo-jezdnych 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. W przygotowanym planie ustalono linie rozgraniczające dróg. Takie szczegółowe rozwiązania techniczne wynikają z projektu technicznego, który jest przygotowywany przed realizacją inwestycji. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji. Natomiast zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wspomniane zasady powinny zawierać:

a)określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b)określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c)wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Z przytoczonych powyżej przepisów nie wynika więc norma prawna pozwalająca radzie gminy na zamieszczenie w uchwale w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakazu umieszczenia np. żywopłotów.

Uwaga dotycząca zapisania w projekcie planu, że nasadzenia będą się składały tylko z gatunków rodzimych właściwych dla warunków lokalnych i że będą zaprojektowane zgodnie z wiedzą fachową w celu zachowania bioróżnorodności oraz pożytku zagrożonych najcenniejszych gatunków zapylających, w tym pszczół nie może zostać uwzględniona, ze względu na brak podstaw prawnych do jej uwzględniania. Ta sama sytuacja jest z uwagą dotyczącą uzupełnienia Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację

istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów. Taki charakter ma również uwaga wnosząca o wprowadzenie zapisu o ochronie praw nabytych tzn. że nie będzie konieczności dostosowania istniejącej zabudowy do wymagań nowego planu (np. obniżania ogrodzeń, likwidacji lub zmniejszania szyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej. Również uwaga wnosząca 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) nie posiada delegacji ustawowej.

Należy podkreślić, że zapisy w planie powinny posiadać delegację ustawową. Zgodnie z art. 115 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej, w uchwale zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym. W przypadku ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to art. 15. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga dotycząca zmiany parametrów dachów nie została uwzględniona ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego. Zapisy określające geometrię dachów wynikają z analizy zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie. Również nieuwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia zapisu odnośnie zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na 1 działce budowlanej wynika również z konieczności zachowania ładu przestrzennego jak również z charakteru jaki pełni gmina Konstancin-Jeziorna. Na terenie tym powinna być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie ekstensywnej.

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

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

Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2010-2014”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 643/VI/48/2014 z dnia 22 października 2014 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na dzień 30 września 2014 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna był w trakcie opracowania. W trwającej kadencji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

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 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 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Procedura planistyczna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.