

**UCHWAŁA NR 493/VII/31/2017
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno –
rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą Nr 548/VI/43/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna), 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 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna), 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. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948 i w Dz. U. z 2017 r. poz. 730;

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961. poz. 1250, poz. 1579 i w Dz. U. z 2017 r. poz. 730.

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

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

- 1) granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) granica zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granica strefy A ochrony uzdrowiskowej;
- 6) granica strefy B ochrony uzdrowiskowej.

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

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

Rozdział 2.

Objaśnienia użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami, z wyłączeniem elementów wystających z budynku takich jak okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla podjazdów, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 5) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu;
- 6) **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;
- 7) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczone symbolami **UP1, UP2**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL1, KDL2, KDL3**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17**;
- 6) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, oznaczony symbolem **W1**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

- 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną;
- 3) działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej."

3. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.

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

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.

§ 11. Ustala się:

- 1) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na całym, obszarze objętym planem, z wyjątkiem szyldów;
- 2) w odniesieniu do szyldów:
 - a) łączna powierzchnia szyldów na jeden budynek nie może przekraczać 6m²,
 - b) zakaz lokalizowania szyldów na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) zasady określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

§ 12. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przeszle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m, z dopuszczeniem lokalnego podwyższenia dla bram i furtek;
- 3) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) nakazuje się stosowanie 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.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 14. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNU”, należy traktować jak tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 3) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „UP”, należy traktować jak tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

§ 15. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin - Jeziorna (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin - Jeziorna (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 1 i 2 oraz art. 38a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.).

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 17. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach układu urbanistycznego miasta Konstancin - Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach zespołu budowlanego miasta Konstancin - Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

3. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 18. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

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 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) szerokość frontu działki nie mniej niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16, W1 – 20m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MNU8, MNU10 – 25m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami UP1, UP2 – 60m;
- 2) powierzchnia działki nie mniej niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16 – 1300m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MNU8, MNU10, MNU12 – 2000m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami UP1, UP2, W1 – 3000m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120 °.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolem KDL,
 - b) z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD;
- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - d) w przypadku zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej z funkcji,
 - e) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. c,

f) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej, o której mowa w lit b i c należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym planem.

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacyjnej nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, UP, W 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 sływem wód opadowych i roztopowych.

§ 24. 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 §28;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

§ 25. 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 §28.

§ 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 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.

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenów W1, UP1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17.

Rozdział 12.

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

§ 30. Na terenach objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na poziomie 20% w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej może być usytuowany jeden budynek o funkcji mieszkalnej i jeden budynek o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo – gospodarczej, w sumie nie więcej niż dwa budynki,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 40% dla terenu oznaczonego symbolem MN5,
 - nie mniej niż 50% dla terenów oznaczonych symbolami: MN8, MN12,
 - nie mniej niż 60% dla terenu oznaczonego symbolem MN2,
 - nie mniej niż 70% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN3, MN4, MN6, MN7, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- nie więcej niż 45% dla terenu oznaczonego symbolem MN5,
- nie więcej niż 40% dla terenów oznaczonych symbolami: MN8, MN12,
- nie więcej niż 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN2,
- nie więcej niż 25% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN3, MN4, MN6, MN7, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15,

e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10m,

f) ustalenia zawarte w lit e nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,

g) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

h) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

- nie mniej niż 2000m² dla terenu oznaczonego symbolem MN1, MN2, MN3,
- nie mniej niż 1300m² dla terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15;

3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:

a) elewacje w odcieniach bieli, szarości oraz kolorów jasnych i pastelowych,

b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na jednej działce budowlanej może być usytuowany jeden budynek o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej oraz jeden budynek o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo – gospodarczej, w sumie nie więcej niż dwa budynki,
- b) dopuszcza się sytuowanie na jednej działce budowlanej jednego budynku o funkcji mieszkalnej i jednego budynku o funkcji usługowej,
- c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 65% dla terenów oznaczonych symbolami: MNU3, MNU16,
 - nie mniej niż 60% dla terenu oznaczonego symbolem MNU6,
 - nie mniej niż 40% dla terenu oznaczonego symbolem MNU14,
 - nie mniej niż 80% dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU8, MNU10, MNU12,
 - nie mniej niż 70% dla terenów oznaczonych symbolami: MNU2, MNU4, MNU5, MNU7, MNU9, MNU11, MNU13, MNU15;

e) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU8, MNU10, MNU12 – do 20% powierzchni ogólnej działki, jednak nie więcej niż 400m²,

f) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- nie więcej niż 30% dla terenu oznaczonego symbolem MNU3,
- nie więcej niż 35% dla terenu oznaczonego symbolem MNU6,
- nie więcej niż 40% terenu oznaczonego symbolem MNU14,
- nie więcej niż 25% dla terenu oznaczonego symbolem MNU16,
- nie więcej niż 20% dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU4, MNU5, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15,

g) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 12m dla terenów oznaczonych symbolami: MNU8, MNU10,
- nie więcej niż 10m dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16,

h) ustalenia zawarte w lit g nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,

i) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

j) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

- nie mniej niż 2000m² dla terenów oznaczonych symbolami: MNU8, MNU10, MNU12,
- nie mniej niż 1300m² dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16;

3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:

a) elewacje w odcieniach bieli, szarości oraz kolorów jasnych i pastelowych,

b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.

§ 33. Dla terenów zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP1**, **UP2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,

b) zabudowa związana z ochroną zdrowia, obronnością, bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz oświatą,

c) usługi towarzyszące usługom publicznym,

d) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,

e) drogi wewnętrzne,

f) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 80%,

- c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej dla terenu oznaczonego symbolem UP2 – do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400m²,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%,
 - e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10m,
 - f) ustalenia zawarte w lit e nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - g) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3000m²;
- 3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:
- a) elewacje w odcieniach bieli, szarości, brązu oraz kolorów jasnych i pastelowych,
 - b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.

§ 34. Dla terenów drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1, KDL2, KDL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu KDL1 - zmienna od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenów KDL2 i KDL3 – 12 m.

§ 35. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu KDD17 – 12m,
 - dla terenu KDD12 – 11m,
 - dla terenu KDD1 – 10m,
 - dla terenu KDD2 – 9m,
 - dla terenu KDD4 – 8m,
 - dla terenów KDD7, KDD13 – 7m,
 - dla terenów KDD9, KDD10, KDD11, KDD16 – 6m,
 - dla terenów KDD3, KDD6, KDD15 – 5m,
 - dla terenów KDD5, KDD8 – 4m,
 - dla terenu KDD14 – zmienna, od 3m do 6m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu :
 - a) infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów,
 - b) zabudowa towarzysząca infrastrukturze technicznej z zakresu wodociągów,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, inne niż infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10m,
 - e) ustalenia zawarte w lit d nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - f) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:
 - a) elewacje w odcieniach bieli, szarości oraz kolorów jasnych i pastelowych,
 - b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 37. Na terenie objętym planem traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna zatwierdzony Uchwałą Nr 539/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 163 z dnia 19 sierpnia 2006 r., poz. 6450;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Cieślowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 493/VII/31/2017
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna)

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2017.02.09	Słowik Henryka	Wnosi o: - przesunięcie granicy między ulicą Graniczną a działką nr 21/1 o 2 metry w kierunku zachodnim kosztem działki nr 4/2, 36/4, 2/13, 1/12; - dokonanie przez geodetę pomiaru odległości aktualnej szerokości ul. Granicznej na wysokości działki 21/1 i usunięcie widocznego na mapie wcięcia pomiędzy działką 21/1 a działką nr 38.	Działka nr ewid. 21/1 z obrębu 03-29	MNU9 KDL1		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
2.	2017.02.13	Cienkowski Andrzej	Wnosi o naniesienie aktualnej rzeczywistej szerokości ul. Granicznej na odcinku pomiędzy ul. Wiśniową a ul. Grzybową.	Działki nr ewid. 71/3 i 71/4 z obrębu 03-30	MN15 KDL1 KDD16		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

3.	2017.02.13	Cienkowska Marianna	Wnosi o naniesienie aktualnej rzeczywistej szerokości ul. Granicznej na odcinku pomiędzy ul. Wiśniową a ul. Grzybową.	Działka nr ewid. 71/3 i 71/4 z obrębu 03-30	MN15 KDL1 KDD16		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
.4	2017.02.13	Zawadzki Jan Zawadzka Izabela	Wnosi o naniesienie aktualnej rzeczywistej szerokości ul. Granicznej na odcinku pomiędzy ul. Wiśniową a ul. Grzybową.	Działka nr ewid. 80 z obrębu 03-30	MN15 KDL1 KDD17		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
5.	2017.02.13	Zawadzki Grzegorz Zawadzki Wojciech	Wnosi o naniesienie aktualnej rzeczywistej szerokości ul. Granicznej na odcinku pomiędzy ul. Wiśniową a ul. Grzybową.	Działka nr ewid. 80 z obrębu 03-30	MN15 KDL1 KDD17		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
6.	2017.02.13	Zapisek Krystyna	Wnosi o naniesienie aktualnej rzeczywistej szerokości ul. Granicznej na odcinku pomiędzy ul. Wiśniową a ul. Grzybową.	Działka nr ewid. 37 z obrębu 03-30	MNU16		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
7.	2017.02.13	Sitek Agnieszka i Leszek	Wnosi o naniesienie aktualnej rzeczywistej szerokości ul. Granicznej na odcinku pomiędzy ul. Wiśniową a ul. Grzybową.	Działka nr ewid. 34/2 z obrębu 03-30	MNU16 KDL1 KDD15		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 493/VII/31/2017
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 26 kwietnia 2017 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 2016 r. poz. 446 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 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), 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 2016 r. poz. 1870 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), 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 493/VII/31/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna) został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr 548/VI/43/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna).

Planem objęto obszar w południowej części miasta Konstancin-Jeziorna. Dla przedmiotowego terenu obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna zatwierdzony Uchwałą Nr 539/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r.

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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest

takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczone symbolem **UP**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 6) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, oznaczony symbolem **W**.

Jednocześnie dla wyżej wymienionych terenów 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), ochrony zbiorników wód podziemnych. 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 objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.). Dla części terenów leśnych występujących w planie uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obszarze objętym planem występuje układ urbanistyczny i zespół budowlany, które są wpisane do rejestru zabytków. Dla ochrony tych terenów wprowadzono w planie odpowiednie ustalenia.

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 (patrz pkt 3).

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: strefie urbanizacji (6Ua), strefie rozwoju (1Ur), w strefie ochrony ekologicznej (3E) oraz w zasięgu terenu obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Strefa urbanizacji 6Ua – w strefie obejmującej tereny (częściowo zalesione) istniejącego zainwestowania w granicach obszaru chronionego krajobrazu w rejonach: Nowe Wierzbno i Czarnów obowiązuje: realizacja zabudowy w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pełne, bezpieczne ekologicznie uzbrojenie oraz maksymalne zadrzewienie działek.

Strefa rozwoju 1Ur – tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmują rejon: wsi Bielawa, Nowe Wierzbno, Czarnów, Łyczyn-Parcela, Kawęczyn-Borowina, osiedle „Witaminowa”.

W strefie 1Ur obowiązuje realizacja zgodnie z planem miejscowym. Pełne uzbrojenie, bezpieczne ekologicznie.

Strefa ochrony ekologicznej 3E – strefa obejmuje obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego. W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r.

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 osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna) nie naruszają ustaleń ww. studium.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna zatwierdzony Uchwałą Nr 539/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęło 8 uwag, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie, po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w 2017 r. 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym 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 obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna) znajduje się w zasięgu:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna (Uchwała nr 539/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r.),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I (Uchwała nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna 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:

- 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,
- terenów i obszarów górniczych – obecnie obszar planu znajduje się poza terenem i obszarem górniczym,
- likwidacji nieaktualnego oznaczenia strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I wymaga aktualizacji w zakresie dotyczącym w szczególności:

- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ochrony przyrody – konieczna jest weryfikacja ustaleń dotyczących ochrony pomników przyrody,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków zwiększyła się powierzchnia terenów leśnych,
- terenów i obszarów górniczych – nastąpiła zmiana przebiegu granic ww. terenów i obszarów,
- umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie.

W analizowanym dokumencie wskazano, że dla rozpatrywanego obszaru trwają prace nad miejscowym planem, których podstawą jest Uchwała nr 548/VI/43/2014 z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna).

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.

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 określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.