

**UCHWAŁA NR 494/VII/31/2017
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki”
w Konstancinie-Jeziornie**

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⁾) oraz 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 175/VII/14/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2. 1 Planem obejmuje się obszar, w następujących granicach:

- 1) północna a następnie wschodnia granica działki o nr ew. 31/4 z obręb 03-08 do wschodniej granicy działki o nr ew. 39/3 z obręb 03-08, następnie wschodnią granicą działek o nr ew. 39/3, 39/4 i 39/6 z obręb 03-08;
- 2) następnie w linii prostej przez działkę o nr ew. 39/6 i 3/1 z obręb 03-08 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 3/6 z obręb 03-08, dalej południową i południowo-zachodnią granicą działki o nr ew. 3/6 z obręb 03-08;
- 3) następnie w linii prostej przez działkę o nr ew. 32/2 i 32/5 z obręb 03-08 do południowo-wschodniej granicy działki 1/4 z obręb 03-08, dalej południowo-wschodnią granicą działki o nr ew. 1/4 z obręb 03-08 w kierunku południowym do wysokości południowej granicy działki o nr ew. 1/3 z obręb 03-08,
- 4) następnie w linii prostej przez działkę o nr ew. 1/4 z obręb 03-08 do południowego narożnika działki o nr ew. 1/3 z obręb 03-08, dalej południowo-zachodnią, zachodnią, południowo-zachodnią granicą działki o nr ew. 1/3 z obręb 03-08, dalej południowo-zachodnią granicą działki 1/1 z obręb 03-08;

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

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

5) dalej w linii prostej przez działkę o nr ew. 31/6 z obręb 03-08 do północno-zachodniej granicy działki o nr ew. 31/6 z obręb 03-08, następnie północno-zachodnią i północną granicą działki 31/6 z obręb 03-08 do północnej granicy działki o nr ew. 31/4 z obręb 03-08.

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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

- 1) wspólny przebieg granic obszaru ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A;
- 2) zabytek nieruchomy – pensjonat i zakład przyrodoleczniczy „Hugonówka”, wpisany do rejestru zabytków pod nr 781;
- 3) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) obszar strefy 20 m od linii brzegowej rzeki Jeziorki.

§ 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 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;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na tym terenie, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 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 terenu.

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

- 1) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczony symbolem –**Up-1**;
- 2) teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony symbolem –**ZP-1**;
- 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami **KPR-1**, **KPR-2** i **KPR-3**.

Rozdział 4.

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

§ 8. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu ZP-1.

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

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 i 2, których granice oznaczono na rysunku obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru strefy 20 m od linii brzegowej rzeki Jeziorki, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 12. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że tereny: Up-1 i ZP-1 należy traktować jako tereny strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

Rozdział 7.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i obszarze zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A.

2. W obszarze objętym planem ochronie podlega zabytek nieruchomy – pensjonat i zakład przyrodolecznicy „Hugonówka”, wpisany do rejestru zabytków pod nr 781.

3. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy obiekcie i 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 8.

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

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „A ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Konstancin -1.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” i nr 215 A „Subniecka Warszawska”

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 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Ustala się powierzchnię działki, szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – według ustaleń szczegółowych dla terenów.

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - b) dla usług z zakresu handlu i gastronomii - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla 2 zatrudnionych pracowników;
 - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. a i b,
 - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb, nie mniej jednak niż 10 miejsc.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem

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

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

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;

4) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, w szczególności powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV.

5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodów sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 7.

6. Zakaz realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem.

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

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

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 20. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 13.

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 22. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
 - b) wbudowane lokale usługowe z zakresu handlu i gastronomii,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej i place zabaw,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
 - g) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 14 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 7 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 15 %,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 85%,
 - d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,45,
 - e) geometria dachów: dachy zabudowy: płaskie, dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci dachowych od 25° – 45°,
 - f) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
 - g) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
 - h) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki - nie mniej niż 3000m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen publiczna urządzona,
 - b) place zabaw,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) budynki związane z obsługą terenu parku o powierzchni zabudowy nie większej niż 100m².
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit a) nie dotyczy wydzielenia działki pod obiekt małej architektury i obiekt infrastruktury technicznej,
 - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 6 m,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - e) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1,

- f) geometria dachów: dachy zabudowy: dachy płaskie, dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - g) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
 - h) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
 - i) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki - nie mniej niż 3000m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPR -1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPR -2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego od 7 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPR -3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego – od 7 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

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

§ 28. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980), zmieniony uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 lipca 2013 r., poz. 7620).

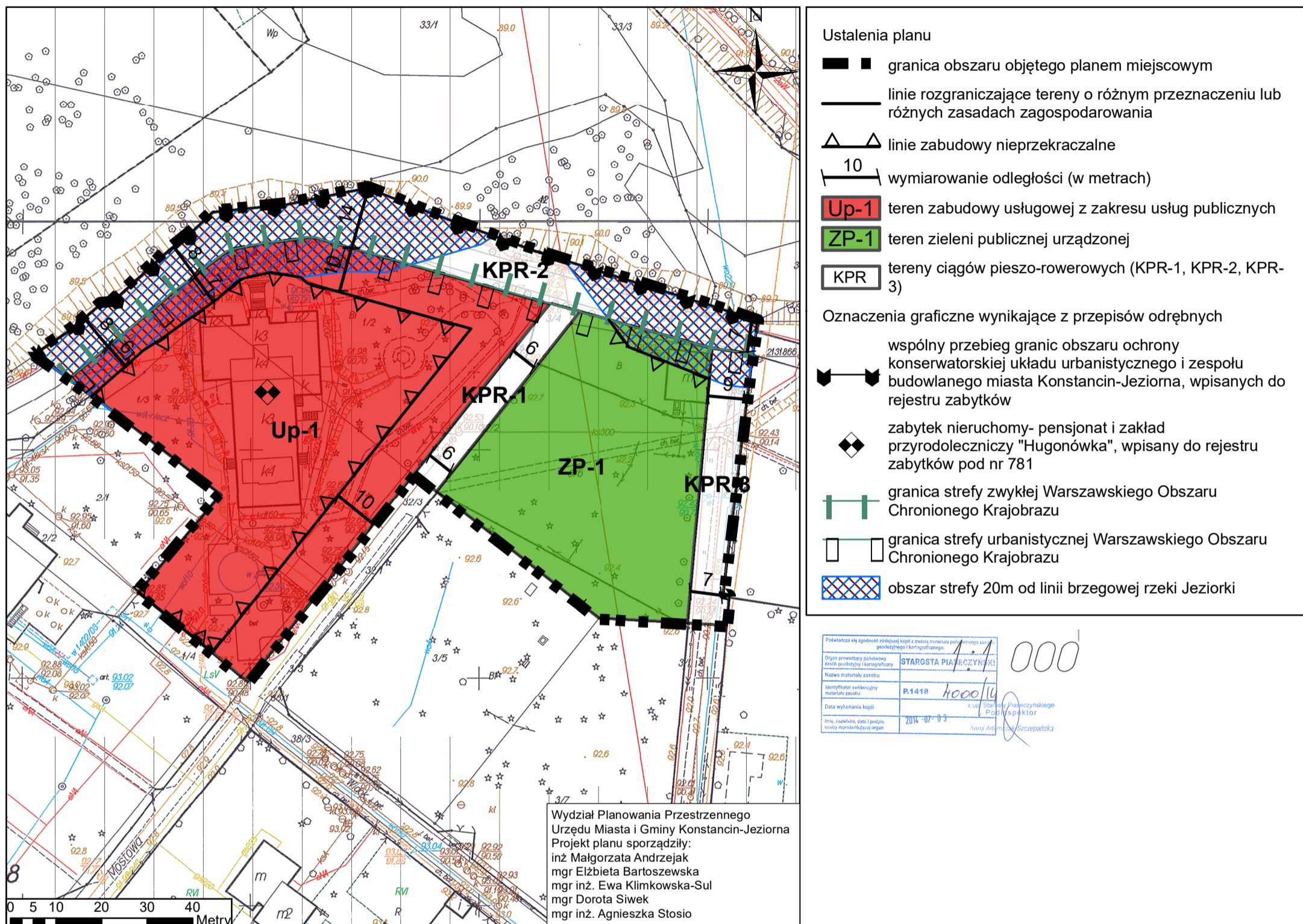
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Cieślowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu "Hugonówki" w Konstancinie-Jeziornie.

SKALA 1 : 1000



Poloważać się zgodność niniejszej kopii z oryginałem materiału planistycznego i kartograficznego

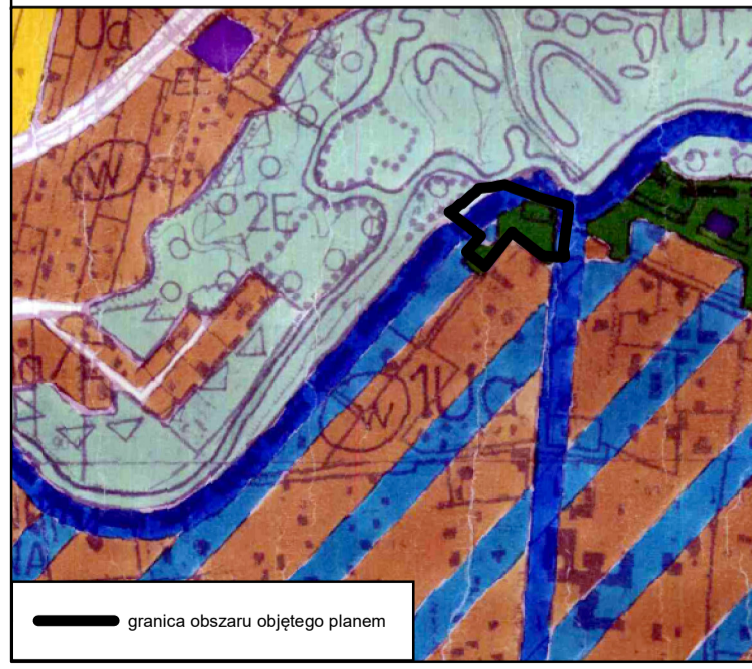
000

STAROSTA PIASECZYŃSKI

P.1418 4000/10

2016-07-03

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna Skala 1:10 000



OZNACZENIA		STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ		PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE	
GRANICE ADMINISTRACYJNE - - - - - GRANICE MIASTA - - - - - GRANICE GMINY - - - - - GRANICE SOŁECTW OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH ■ STREFA A I B IZŁ. B I W I OCHRONY UZDROWISKA ● STREFA B OCHRONY UZDROWISKA ■ STREFA C OCHRONY UZDROWISKA OBEJMUJĄCA SWOIM ZAKŁĘCIEM CAŁY OBSZAR GMINY I CZĘŚĆ GMINY PIASECZNO		STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E” WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCNHU 1E OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM / 2E OBSZARY ODKŁADÓW PRĄDOWYCH I STAROZECZY W OBRĘBIE TERASY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WISŁY, DOLINA RZ. JEZIORKI W WIEKŠOŠCI OBSZAR WOCNHU / POZOSTAŁE LOKALNE DOLINY CIĘKÓW I OBIENIA TERENOWE 3E - OBSZAR CHŁONNOSPRAWNEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, W TYM: 31E REZERWATY LEŚNE Z OTULINAMI I OBORY, SKARPA OHSORSKA, ŁĘGI OHSORSKE, ŁYCZYŃSKIE OKŁĘBY / 32E POZOSTAŁE ODKŁADY SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI 33E 4E-7E TERENY PROJEKTOWANYCH POWAZAN EKOLOGICZNYCH 8E OTULINA REZERWA FU „LAS KABACKI” 9E OBSZARY BUFOROWE „LASU KABACKIEGO” I OGRODU BOTANICZNEGO 10E ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARTYSĘWA 11E PARKI I W TYM POLIŁĘGAŁE OCHRONNE KONSERWATORSKIE / 12E CEMENTARZE		(M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE: ZAOPATRZENIA W WODĘ ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW ELEKTROENERGETYKI ZAOPATRZENIA W GAZ ENERGIE TYKI CIEPLNEJ ELEMENTY LINIOWE UZDROWIENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI KOMUNIKACJA - - - - - TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZYNY KOLEJOWEJ - - - - - PROJEKTOWANE OBRONKICE: - - - - - POWIĄCZKA WSKHODNIA - - - - - WSKHÓD - ZACHÓD, TRASA MOSTOWA NR 726 DROGI KRAJOWE 11313 DROGI WOJEWÓDZKIE WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNĄ 0M DROGI GMINNE (P) PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE I REJONY LOKALIZACJI /	
OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH △ SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / WISŁY / △ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCNHU / △ CHŁONNOSPRAWNEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO CHPW / ○ OTULINY CHŁONNOSPRAWNEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO		STREFA OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R” R ROLNICZE PRZESTRZENNE PRODUKCYJNE STREFA OBSZARÓW URBANIZACJI „U” Ua ZDEFINIOUAC PRZESTRZENNE, ZAWERAJĄCE, RÓWNEŻ REZERWY NA UZUPLENIE ZABUDOWA Ur STREFA ROLNIAJ UŁĘGAJĄ PRZESTRZENNE, RÓWNEŻ TERENOWE O ŠTOSUNKOWO NAJMNIEŠZEJ IŁOŠCI ODRAMACZEJ PRZEŠADZONE DO REALIZACJI		(M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY (M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY (M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY (M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY	
OBSZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - - - - - ZESPOŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO REJESTRU / - - - - - OCHRONY ROZPLANOWANA PARCELAJĄ CHARAKTERU SZKŁEK LEŠNO-OGRODOWYCH TYPU ZABUDOWY WOLNOSTAJĄCEJ W ZIELENI / WPISANY DO REJESTRU / - - - - - OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELAJĄ LETNISKOWEJ / PROJEKT / - - - - - OCHRONY ZESPOŁU MIESZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ MIROWSKIEJ FABRYKI PAPIERU / PROJEKT / - - - - - OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI ŁĘG. ŠŁOŃCZYŃ TURKOWICE / PROJEKT / ○ ○ ○ ○ ○ OCHRONY KRAJOBRAZU / ALIJA LIPOWA W BIELAWIE / ○ ○ ○ ○ ○ OCHRONY STANÓWISK ARCHEOLOGICZNYCH □ POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBEJTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ		STREFA O WYRÓŹNIONYCH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH 4Ua-3Ua NA OBSZARZE ŠZEROKO POŁĘTEJ DZIELNICY UZDROWISKOWEJ - TEREN TURBANDOWANY, ZALESIONY 4UaE OBSZAR ZANWĘSTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ I W DOLINE RZ. JEZIORKI / 5Ua TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI 6Ua NA TERENACH ZANWĘSTOWANYCH 7Ur-7Ur NA OBSZARACH PRZEZWIĘSZANYCH DO URBANIZACJI U STREFA USŁUG „CENTRUM MIAŠTA I GMINY”		(M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY (M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY (M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY (M) MIESZKALNICTWO (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI / (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY	
ZAGROŹENIA ŠRODOWISKA - - - - - SANITARNE STREFY OCHRONNE - - - - - STREFA OCHRONY AKUSTYCZNEJ / NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU ŠYBKIEGO					

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 494/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 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 2016 r. poz. 672 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 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 494/VII/31/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie stanowi zakończenie procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr 175/VII/14/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lutego 2017 r. do 7 marca 2017 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 27 lutego 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W terminie do dnia 21 marca 2017 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
- 2) zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 7) prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W pkt 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” Konstancinie-Jeziornie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa”. Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar opracowania położony jest w części w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach tego obszaru obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z opisanymi wyjątkami).

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 14 m dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych na terenie Up, natomiast dla zabudowy związanej z obsługą parku na terenie ZP – 6m. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także przepisy dotyczące kolorystyki elewacji i kształtu dachu.

Punkt 3 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W przygotowanym planie zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, zakazano zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

Projekt planu zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do planowanych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ponadto tereny Up i ZP należy traktować jako tereny strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

Ponadto w projekcie planu znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności oczyszczania ścieków opadowych z terenu przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy w /cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszar opracowania weszły następujące działki:

- część działki o nr ew. 31/6 z obrębu 03-08 o pow. 0,4100 ha stanowi drogi dr,
- działka o nr ew. 31/4 z obrębu 03-08 o pow. 0,0970 ha stanowi drogi dr,
- działka o nr ew. 31/2 z obrębu 03-08 o pow. 0,0147 ha stanowi drogi dr,
- działka o nr ew. 1/1 z obrębu 03-08 o pow. 0,0368 ha stanowi drogi B,

- działka o nr ew. 1/4 z obrębu 03-08 o pow. 0,0420 ha stanowi lasy LsV,
- działka o nr ew. 1/2 z obrębu 03-08 o pow. 0,1961 ha stanowi tereny mieszkaniowe B o pow. 0,0590ha oraz lasy Lsv o pow. 0,1371,
- działka o nr ew. 1/3 z obrębu 03-08 o pow. 0,2558 ha stanowi tereny mieszkaniowe B o pow. 0,1076 ha oraz lasy Lsv o pow. 0,1482,
- działka o nr ew. 3/6 z obrębu 03-08 o pow. 0,2627 ha stanowi tereny mieszkaniowe B o pow. 0,0490ha oraz inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,2137 ha,
- działka o nr ew. 39/3 z obrębu 03-08 o pow. 0,0070 ha stanowi drogi dr,
- część działki o nr ew. 32/5 obrębu 03-08 o pow. 0,2465 ha stanowi drogi dr,
- działka o nr ew. 3/4 z obrębu 03-08 o pow. 0,0124 ha stanowi tereny mieszkaniowe B,
- działka o nr ew. 32/2 obrębu 03-08 o pow. 0,0010 ha stanowi drogi dr,
- część działki o nr ew. 3/1 obrębu 03-08 o pow. 0,0020 ha stanowi drogi dr,
- część działki o nr ew. 39/6 obrębu 03-08 o pow. 0,2590 ha stanowi drogi dr.

W granicach działki o nr ew.1/4,1/2 i 1/3 z obrębu 03-06 występują grunty leśne, które stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne.

W trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych, dla działki o nr ew. 1/2 z obrębu 03-08 na pow. 0,1521, dla działki o nr ew. 1/3 z obrębu 03-08 na pow. 0,1379 uzyskano:

- decyzję Nr 94/08 z dnia 30.05.2008 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 138,8456 ha położonych w Konstancinie-Jeziornie strefy „A” na cele nieleśne, przeznaczonych pod zabudowę o charakterze uzdrowiskowym, zabudowę pensjonatową, mieszkaniową jednorodziną oraz usługową.

Ponadto należy podkreślić, że decyzja 94/08 z dnia 30.05.2008 r., została wydana pod warunkiem m.in.:

- zachowania minimum 85 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni powyżej 2000m²,
- zachowania minimum 80 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000m².

oraz dla działki o nr ew. 1/4 z obrębu 03-08 na pow. 0,0414 uzyskano:

- decyzję nr 113/07 z dnia 29 czerwca 2007 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 30,2997 ha położonych w Konstancinie-Jeziornie strefy „A” na cele nieleśne, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowę usługową z zakresu handlu i gastronomii i zabudowę pensjonatową, i mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usług zdrowia i opieki zdrowotnej i/lub oświaty, zieleni urządzonej oraz komunikację (drogi klasy zbiorczej) oraz usługową.

Zatem w trakcie prowadzonej procedury planistycznej uzyskano stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- dla działki o nr ew. 1/4 na pow. 0,0006 ha,
- dla działki o nr ew. 1/3 na pow. 0,0103 ha.

Należy podkreślić, że wystąpiono wówczas o zmianę 100% powierzchni leśnej dla działek o nr ew.

1/4 i 1/3 z obrębu 03-08 zgodnie z aktualną wtedy wiedzą w zakresie ewidencji. Obecne dane powierzchniowe oraz naniesienia granic użytków na mapy geodezyjne są wynikiem modernizacji ewidencji gruntów z 2011r., która wykazała, że powierzchnia łąna na działce o nr ew. 1/4 aktualnie wynosi 0,0420ha, natomiast na działce o nr ew. 1/3 wynosi 0,1482.

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

Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. Również obiekt znajdujący się przy ul. Mostowej 15 objęty jest ochroną konserwatorską. Pensjonat i zakład przyrodoleczniczy „Hugonówka” został wpisany do rejestru zabytków pod nr 781.

W ustaleniach planu wprowadzono przepis o wymogu zagospodarowania terenu, prowadzenia badań i robót budowlanych oraz podejmowania innych działań w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. oraz przy pensjonacie „Hugonówka” na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Zatem przepisy planu zapewniają pełną ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami. W obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Potrzeby osób niepełnosprawnych regulowane są przepisami w/w ustawy, która nakłada obowiązek zapewnienia w każdym obiekcie użyteczności publicznej warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczenie podstawowe została ustalona zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych w terenie Up i zieleń publiczna urządzona w terenie ZP. Ponadto w projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie A ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 75% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.):
 - a) zakładów przemysłowych,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,

- c) garaży wolno stojących,
 - d) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
 - e) stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
 - f) autostrad i dróg ekspresowych,
 - g) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10,
 - h) stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy "B",
 - i) obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
 - j) zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych;
- 2) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
 - 3) uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych;
 - 4) prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;
 - 5) prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054);
 - 6) trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. Nr 133, poz. 921, z późn. zm.);
 - 7) organizacji rajdów samochodowych i motorowych;
 - 8) organizowania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 62, poz. 504 oraz z 2010 r. Nr 127, poz. 857 i Nr 152, poz. 1021 oraz z 2011 r. Nr 217, poz. 1280), zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22⁰⁰-6⁰⁰, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
 - 9) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
 - 10) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
 - 11) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
 - 12) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ponadto w planie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustalono, że tereny Up i ZP należy traktować jako teren strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

Należy dodać, że w analizowanej sprawie nie nastąpi wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza. Ponadto w planie ustalono konieczność zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcją uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną.

Wprowadzone przeznaczenie tj: zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy usług publicznych.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego.

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony w sposób zapewniający poszanowanie i ochronę prawa własności.

W pkt 8 ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie, znaczna część terenu objętego planem została przeznaczona pod zabudowę usługową z zakresu usług publicznych, zieleń urządzoną oraz ciągi pieszo-rowerowe.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu Up i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu,
- możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu ZP,

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- przekrój przewodu sieci wodociągowej - nie mniej niż \varnothing 32,
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- przekrój przewodu sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż \varnothing 40,
- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;
- przekrój przewodu sieci gazowej - nie mniej niż \varnothing 32;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- zakaz realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;
- 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.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

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

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

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

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

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

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 24 listopada 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 11 stycznia 2016 r. Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia 14 lutego 2017 r. do 7 marca 2017 r. Na dzień 27 lutego 2017 r. r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 21 marca 2017 r. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Ogłoszenie o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 27 listopada – 3 grudnia 2016 r. Natomiast ogłoszenie w sprawie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 3-9 lutego 2017 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania jest zasilany z sieci wodociągowej. Z przygotowanego „Programu Gospodarki Wodno-Ściekowej dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna” wynika, że w wyznaczonym obszarze zasobowym znajdują się skanalizowane obszary zabudowy jednorodzinnej, rezydencjonalnej i uzdrowiskowej. W związku z powyższym brak jest potencjalnych źródeł zanieczyszczeń. Ponadto monitoring wód podziemnych dla wszystkich ujęć miejskich, prowadzony przez Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna nie wykazał zanieczyszczeń antropogenicznych.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowa działka położona jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w centralnej części miasta Konstancin-Jeziorna. W sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Ponadto obszar opracowania przylega do ul. Granicznej i ul. Mostowej. Jednakże przyszli mieszkańcy przedmiotowej nieruchomości będą mogli korzystać z transportu publicznego z ulicy Piłsudskiego i ul. Prusa. W dniu 22 października 2014 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 643/VI/48/2014 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu, gdzie znajduje się obszar objęty planem dla rejonu „Hugonówki” obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, 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.

Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotową działkę pod zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną

Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

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

Jeżeli chodzi o koszty jakie poniesie Gmina Konstancin-Jeziorna przy realizacji ustaleń planu to należy stwierdzić, że gmina nie powinna ponieść żadnych kosztów związanych z realizacją planu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hugonówki” w Konstancinie-Jeziornie, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie urbanizacji 1Ua (adaptowanej zabudowy) oraz w terenie ZP.

Dla strefy urbanizacji 1Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (lecniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo-hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Hugonówki w Konstancinie-Jeziornie, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

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