

UCHWAŁA NR 495/VII/31/2017
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części
miasta Konstancin-Jeziorna – etap 1.**

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 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

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

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

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

- 1) granica między obrębami 01-28 i 01-20;
- 2) granica między obrębami 01-28 i 01-21 i dalej poprzez działkę o nr ew. 1 z obrębu 01-28 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 58 z obrębu 01-28;
- 3) zachodnia granica działki o nr ew. 58 z obrębu 01-28;
- 4) północna granica działek o nr ew. 31/5 i 31/1 z obrębu 01-28;
- 5) zachodnia granica działek o nr ew. 4 i 3 z obrębu 01-28 i dalej poprzez działkę o nr ew. 1 z obrębu 01-28 do granicy między obrębami 01-28 i 01-20.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

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

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 i poz. 1579.

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

2. Oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynikającym z przepisów odrębnych jest granica głównego zbiornika wód podziemnych Dolina Wisły (Warszawa-Puławy).

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

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

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:

- a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
- b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

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

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych za pomocą symboli literowych i liczb, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MNU1;
- 2) teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej - oznaczona symbolem KDG1;
- 3) teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej - oznaczona symbolem KDZ1;
- 4) tereny komunikacji- drogi publiczne klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL1, KDL2.

2. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m² na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m², zgodnie z przepisami dotyczącymi uzdrowisk.

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

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

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

3. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

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

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

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

- 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) 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 nowo wydzielonej działki budowlanej.

3. Ustala się, że:

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

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

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

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

- 1) wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – nie więcej niż 1,6 m, z wyjątkiem działek przylegających do terenu KDGI, dla których ustala się wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia - nie więcej niż 2,0 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych.

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

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

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

§ 14. 1. Dla terenów położonych w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej w zakresie zasad umieszczania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg,
 - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej,
 - c) na elewacjach budynków, z wyjątkiem szyldów, których łączna powierzchnia na jednym budynku nie może przekraczać 6 m²;
- 2) możliwość sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących z zachowaniem następujących warunków:
 - a) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na niezabudowanych nieruchomościach,
 - b) na terenie nieruchomości może być zlokalizowana tylko jedna tablica i urządzenie reklamowe wolnostojące,
 - c) na terenie nieruchomości łączna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących i pozostałych nie może przekraczać 8 m².

2. Tablica lub urządzenie reklamowe nie może utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich.

3. Tablica lub urządzenie reklamowe muszą być utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym estetykę urządzenia oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynku.

4. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo – krajoznawczej.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. 1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MNU1 należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

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

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

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

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

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

c) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

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

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
- 2) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w pkt. 1 i 2 ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym, symbolem literowym MNU1, w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;

- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §27;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §27.

§ 25. 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.

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

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

Rozdział 10.

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

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

- 1) 20% dla terenu oznaczonego symbolem MNU1;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDG1, KDZ1, KDL1, KDL2.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1000 m²;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
- 4) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,

- b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3, 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 18 m;
- 7) realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej.

§ 30. Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
1.	KDG1	droga publiczna klasy głównej	-ustala się południową linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmiennej od 10,7 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	KDZ1	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmiennej od 1,4 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	KDL1	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmiennej od 0,1 m do 1,9 m, zgodnie z rysunkiem planu
4.	KDL2	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmiennej od 0,1 do 1,3 m, zgodnie z rysunkiem planu

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Cieślowski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 1

L.p. nowy	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 burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2016.11.07	Dangel Paweł Leśniak-Dangel Grażyna Kasner Artyur Fido-Buszewska Małgorzata Buszewski Marcin	Wnoszą o: 1)wprowadzenie w § 3 ust. 1 pkt 6 zapisu: Ustala się: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; 2)wprowadzenie w § 6 pkt 7 zapisu: powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację w całości na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową na tym terenie; 3)wprowadzenie w § 12 ust. 1 pkt 2 zapisu: nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki, umożliwiających migrację małych stworzeń (np. żaby, jeże), z zastrzeżeniem § 15 ust. 2; 4)wprowadzenie w § 15 ust. 3 zapisu: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów infrastruktury technicznej i dróg; 5)wprowadzenie w § 26 pkt 1 zapisu: odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; 6)wprowadzenie w §26 pkt 2 zapisu: zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych; 7)wprowadzenie w § 30 pkt 2 zapisu:	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona	

			dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, z wyjątkiem terenów MN i MNU.							
2.	2016.11.07	Dangel Paweł Leśniak-Dangel Grażyna	Zarzucają, że: 1)planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu; 2)nie wykonano badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów); 3)nie uwzględniono przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów.	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	
3.	2016.11.07	Fido-Buszevska Małgorzata Buszewski Marcin	Wnoszą o ograniczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę.	cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		nieuwzględniona	
4.	2016.11.07	Kittel Katarzyna	Wnosi o: 1)usunięcie zapisu dopuszczającego lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, gdyż będzie to miało negatywny wpływ na stan sanitarny i jest niezgodne ze studium; 2)wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji.	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
5.	2016.11.04	Wysokiński Waldemar	Wnosi o: 1)poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 721 w sposób sprawiedliwy, kosztem działek znajdujących się po obu stronach drogi; 2)wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony mieszkańców przed hałasem; 3)dopuszczenie na terenach w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu budowy ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,6 m jako jednej z form ochrony przed uciążliwym hałasem.	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	
6.	2016.11.07	Ciesielska Jolanta	Wnosi o: 1)zaplanowanie więcej terenów zieleni na obszarze objętym projektem planu; 2)bezwzględne unikanie w projekcie planu zwartej zabudowy, w tym zabudowy bliźniaczej; 3)wprowadzenie zapisu „odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej”;	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	
7.	2016.11.07	Mioduszewska Maria	Wnosi o: 1)wprowadzenie w części ogólnej zapisu o tym, że plan akceptuje istniejące przed jego wejściem w życie podziały nieruchomości, parametry działek oraz wysokości ogrodzeń; 2)tam, gdzie jest to możliwe zastosowanie solidarnego udziału nieruchomości przy powiększaniu szerokości dróg, a w przypadku istniejącej po jednej ze stron zabudowy, udział przy powiększaniu	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	

			szerokości istniejących dróg wyłącznie z terenów niezabudowanych; 3) zmianę planowanej drogi KDP1 (KDGP1) aby miała charakter drogi publicznej klasy zbiorczej, zbierającej ruch z terenu objętego planem i kierujący go do ul. Warszawskiej, tak aby służyła wyłącznie rozładowaniu ruchu lokalnego a nie miała charakteru obwodnicy. Należy dołożyć starań o zmianę w tym zakresie planu zagospodarowania województwa mazowieckiego.						
8.	2016.11.07	Jurczyński Władysław	Wnosi o dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach wydzielania w procesie scalenia i podziału nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu, o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu tzw. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki.	cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		nieuwzględniona
9.	2016.11.07	Zymer Tomasz	Wnosi o: 1) wydzielanie w ramach wszystkich zaplanowanych w projekcie planu dróg i ciągów komunikacyjnych ciągów pieszo-jezdnymi lub chodników z równoległą ścieżką rowerową, a także pasów zieleni wysokiej (drzew i krzewów), najlepiej po obu stronach ulicy, o szerokości minimum 5 metrów pasa zieleni, w tym żywopłotów i drzew, tak, by wszystkie te drogi i ciągi miały charakter alej spacerowych, korytarzy migracji zwierząt i miejsc życia społecznego, a nie tylko stanowiły wąskie samochodowe dojazdy do działek. Nie dotyczy to wyłącznie ulic i ciągów ślepych lub wydzielonych jako drogi wewnętrzne prywatne; 2) zapisanie w projekcie planu, że nasadzenia będą się składały tylko z gatunków rodzimych właściwych dla warunków lokalnych i że będą zaprojektowane zgodnie z wiedzą fachową w celu zachowania bioróżnorodności oraz pożytku zagrożonych najcenniejszych gatunków zapylających, w tym pszczół; 3) wprowadzanie poszerzenia dróg w taki sposób, by pasy zabrane pod zielenią wysoką, chodniki i ścieżki rowerowe były zabierane po równo z obu stron drogi i w sposób nie uniemożliwiający zabudowy działek; 4) wzięcie pod uwagę przy projektowaniu przestrzeni publicznej na całym terenie objętym projektem planu zachowania części istniejącego (najstarszego) drzewostanu, szczególnie po zachodniej stronie ul. Muchomora; 5) uzupełnienie Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów.	cały obszar objęty planem			1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona 4) niewzględniona 5) niewzględniona		1) niewzględniona 2) niewzględniona 3) niewzględniona 4) niewzględniona 5) niewzględniona

10.	2016.11.07	Pecyna Dariusz	Wnosi o usunięcie z projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących reklam.	cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		nieuwzględniona	
11.	2016.11.07	Pecyna Dariusz Kosińska-Pecyna Ilona Pecyna Celina	1)Wnoszą o wprowadzenie zapisu o ochronie praw nabytych tzn. że nie będzie konieczności dostosowania istniejącej zabudowy do wymagań nowego planu (np. obniżania ogrodzeń, likwidacji lub zmniejszania szyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej); 2)Wnoszą o zmianę zapisu dotyczącego szerokości drogi 721, a w szczególności rewizję granic drogi 721, tak aby sprawiedliwie, czyli po równo wydzielić pod drogę z działek po obu stronach drogi, a nie tylko kosztem działek po jednej stronie; 3)zmianę zapisu dającego możliwość budowania wyższych ogrodzeń; 4)usunięcie zapisu ograniczającego wysokość ogrodzeń do 1,6m.	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona	
12.	2016.11.07	Strękowski Jan	Wnosi o: 1)uwzględnienie walorów krajobrazowych: stare dęby, zalesiony teren z drzewami kilkudziesięcioletnimi, zagajniki, wzgórza porośnięte lasem w różnym wieku, bagna; 2)zaplanowanie wystarczającej do obsługi przyszłych mieszkańców sieci dróg wewnętrznych, np. teren MN8.	cały obszar objęty planem			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
13.	2016.10.24	Karski Bogdan	Wnosi o uzupełnienie projektu mpzp w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi);	cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		nieuwzględniona	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 495/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 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 495/VII/31/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 1 został przygotowany w oparciu o uchwałę nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin – Jeziorna, zmienioną uchwałą nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r.

Planem objęto obszar położony w północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, pod zabudowę przeznaczono tereny, które są w większości zainwestowane. Plan respektuje istniejące rozwiązania komunikacyjne, istniejąca ulica Pułaskiego jest drogą wojewódzką, która w planie posiada klasę drogi głównej o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m.

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MNU1;
- 2) teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej - oznaczona symbolem KDG1;
- 3) teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej - oznaczona symbolem KDZ1;
- 4) tereny komunikacji- drogi publiczne klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL1, KDL2.

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

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

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne klas I-III oraz tereny leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na

spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (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 terenie Ua - strefa urbanizacji (adaptowanej zabudowy). Strefa ta obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki. Studium dla obszaru objętego planem wyznacza również tereny komunikacji: droga wojewódzka nr 721, ul. Chylicka, ul. Kołobrzaska.

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

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

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 wpłynęły 62 uwagi, 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 2016 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 ocenach

oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

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

Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2010-2014”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 643/VI/48/2014 z dnia 22 października 2014 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na dzień 30 września 2014 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna był w trakcie opracowania.

W trwającej kadencji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

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

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

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

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

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

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto

orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

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

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

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

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.