

**UCHWAŁA NR 499/VII/32/2017  
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

**z dnia 31 maja 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13,  
15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>), w związku z Uchwałą Nr 222/VII/17/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna 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 działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie 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 działki o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

---

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

<sup>2)</sup>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.

- 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 pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 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 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 różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana 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.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.**

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowo-cyfrowym - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U-1 i MN/U-2.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

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

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

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

2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną.

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

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki.

§ 12. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny MN/U-1 i MN/U-2 należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

### **Rozdział 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.**

§ 13. 1. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego o nr ew. 60-67/10, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

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

## **Rozdział 7.**

### **Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.**

**§ 14.** 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C ochrony uzdrowiskowej 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 uzdrowiskowego.

**§ 15.** Na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie – obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wokół lotniska, tj. ich wysokość nie może być większa niż 247 m nad poziom morza.

**§ 16.** 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna.”

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

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

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

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 9.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

**§ 18.** 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi – w szczególności z ustawą Prawo wodne oraz ustala się:

- 1) przed realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu nakaz przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami i powierzchniami utwardzonymi, w celu niedopuszczenia do zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz ochrony systemu melioracyjnego w szczególności utrzymania i wielkości przepływu.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

**§ 19.** 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
  - b) dla usług sportu, rekreacji, turystyki, oświaty, zdrowia – co najmniej 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy,
  - d) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
  - e) w przypadku lokalizowania pozostałej zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca,
  - f) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

**§ 20.** 1. Możliwość realizacji urządzeń inżynierskich, w szczególności: przyłączy do budynków, sieci rozbióranych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, - w całym obszarze planu.

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 terenach MN/U-1 i MN/U-2 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.

6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków.

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.**

§ 21. 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.**

§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

§ 23. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) pracownia cukiernicza,
- c) zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji,
- d) zieleni urządzona,
- e) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- f) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy:
  - nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - nie więcej niż 4 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,

- g) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
- i) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- j) 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.
- k) 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.

**§ 24.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usług zdrowia i oświaty,
- c) zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji,
- d) zieleni urządzona,
- e) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- f) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy:
  - nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - nie więcej niż 4 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
- g) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
- i) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- j) 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.

k) 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.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe.**

**§ 25.** Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych – etap 1, zatwierdzony Uchwałą Nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych – etap 1 ( Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 27 sierpnia 2014 r. , poz. 8096).

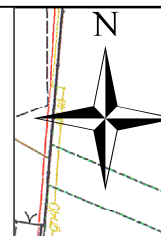
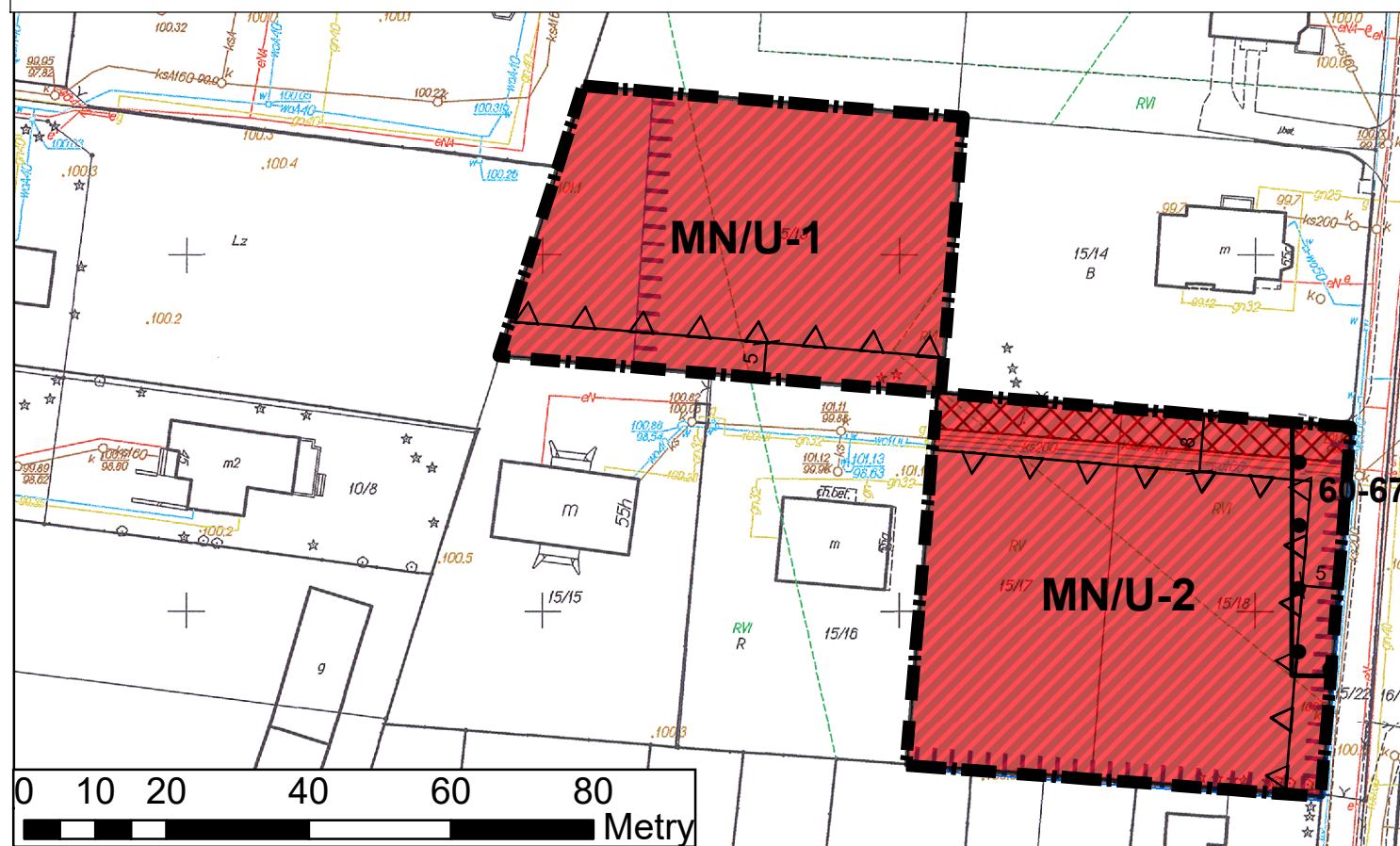
**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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



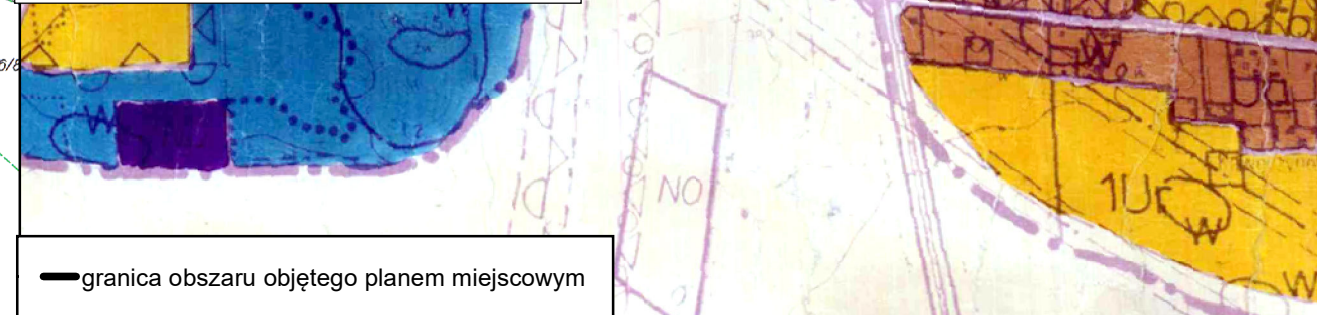
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna.

Skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

Skala 1:10 000



— granica obszaru objętego planem miejscowym

### OZNACZENIA

- GRANICE ADMINISTRACYJNE
  - GRANICE MIASTA
  - GRANICE GMINY
  - GRANICE SOŁECTW
- OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH
  - STREFY A I B (B1, B2, B11, B12) OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - STREFY B OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - STREFY C OCHRONY UZDROWISKOWEJ OBEJMUJĄ SWYM ZASIĘGIEM CAŁY OBSZAR GMINY I CZĘŚĆ GMINY PIASECZNO
- OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH
  - SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WISŁY I WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCZKI
  - WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCZKI
  - CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO ICHPKI
  - OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - ZESPÓŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO REJESTRU / OCHRONY RZECZNIKIEM PARCELACJI CHARAKTERU DZIAŁEK LEŚNO-OGRODOWYCH, TYPU ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ W ZIELENI I WPISANEJ DO REJESTRU / OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELACJI LETNISKOWEJ / PROJEKT /
  - OCHRONY ZESPÓŁU MIESZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ MIROWSKIEJ FABRYKI PAPIERU (PROJEKT) /
  - OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LEG. SŁONCZYK TUROWICE / PROJEKT /
- OCHRONY KRAJOBRAZU I ALEJA LIPOWA W BIELAWIE I FRAGMENT DOLINY RZ. JEZIORKI /
- OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

### STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”
  - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCZKI
  - WISŁA Z OBRZEŻEM / OBSZARY OBRZEŻA PRADOLINNYCH I STAROCZECZY W OBRĘBIE TERASY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WISŁY, DOLINA RZ. JEZIORKI / W WIEKSZOŚCI OBSZAR WOCZKI /
  - POZOSTAŁE LOKALNE DOLINY CIEKÓW I OBNIŻENIA TERENOWE
- STREFA OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”
  - ROLNICZE PRZESTRZENNE PRODUKCYJNE
- STREFA OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „U”
  - TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPELNIENIE ZABUDOWY
  - STREFA ROZWOJU UKŁADU PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE O STOSUNKOWO NAJMNIEJSZEJ ILOŚCI OGRANICZEŃ I PRZESĄDZONE DO REALIZACJI
- STREFA O WYRÓŻNIONYCH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH
  - NA OBSZARZE SZEROKO POJĘTEJ DZIELNICY UZDROWISKOWEJ - TEREN ZURBANIZOWANY, ZALEŚNIONY
  - OBZAR ZAINWESTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ I W DOLINIE RZ. JEZIORKI /
  - TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
  - NA TERENACH ZAINWESTOWANYCH
  - NA OBSZARACH PRZEWIDZIANYCH DO URBANIZACJI
- STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”

PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE	
(M)	MIESZKALNICTWO
(U)	USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI /
(P,S,B)	PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY

TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:	
[Symbol]	ZAPOATRZENIA W WODĘ
[Symbol]	ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
[Symbol]	ELEKTROENERGETYKI
[Symbol]	ZAPOATRZENIA W GAZ
[Symbol]	ENERGETYKI CIEPŁEJ
[Symbol]	ELEMENTY LINIOWE UZBROJENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI

KOMUNIKACJA	
[Symbol]	TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWEJ
[Symbol]	PROJEKTOWANE OBWODNICE: POŁNOĆNO - WSCHODNIA - WSCHÓD - ZACHÓD, TRASA MOSTOWA
[Symbol]	DRUGI KRAJOWE
[Symbol]	DRUGI WOJEWÓDZKIE WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNA I TECHNICZNA
[Symbol]	DRUGI GMINNE
[Symbol]	PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE / REJONY LOKALIZACJI

- Ustalenia planu**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - △ nieprzekraczalna linia zabudowy
  - 10 wymiarowanie odległości (w metrach)
  - MN/U-1, MN/U-2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
  - granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska
- Oznaczenie o charakterze informacyjnym**
- granice terenów występowania melioracji szczegółowych
  - dojazd do działek

Podkreślona się zgodność rzetelnej kopii z treścią, maszynopisu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwową bazę geodezyjną i kartograficzną	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	zamek
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PIA110 CGK.0541.3089.2016
Data wykonania kopii	2016-07-26
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	Starosta Piaseczyńskiego Podinspektor Elżbieta Grabowska

Wydział Planowania Przestrzennego  
 Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna  
 Projekt planu sporządziły:  
 inż. Małgorzata Andrzejak,  
 mgr inż. Ewa Klimkowska-Sul  
 inż. Dorota Siwek  
 mgr inż. Agnieszka Stosińska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 499/VII/32/2017  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 31 maja 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 499/VII/32/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna.**

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie uchwały Nr 222/VII/17/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 listopada 2016 r. do 19 grudnia 2016 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 5 grudnia 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna rozwiązaniami.

W terminie do dnia 2 stycznia 2017 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym w dniu 8 lutego 2017 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła Uchwałę Nr 450/VII/27/2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna.

W dniu 10 marca 2017 r. Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, w którym stwierdził nieważność uchwały Nr 450/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna. Po wprowadzeniu stosownych zmian projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 kwietnia 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r. W dniu 10 kwietnia 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębów 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna rozwiązaniami.

W terminie do dnia 10 maja 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) zapewnienie 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, społeczno-gospodarcze, 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 działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zapisy w zakresie kształtowania 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 granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) oraz w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (CHPK). Zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach WOCHK 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 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, 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 obowiązującym rozporządzeniu, odnośnie CHPK brak jest ustaleń w odniesieniu do otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 10 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś dla zabudowy gospodarczej, garażowej 4m. 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.

Projekt planu 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 ustalono w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że tereny MN/U-1 i MN/U-2 należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Ponadto w planie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także przepisy 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.

Zgodnie z ewidencją gruntów:

Działkę o nr ew. 15/13 z obrębu 0010 o pow. 0,2200 ha stanowią następujące użytki:

- grunty orne (RV) – 0,1100ha,
- grunty orne (RVI) – 0,1100ha

Działkę o nr ew. 15/17 z obrębu 0010 o pow. 0,1400 ha stanowią następujące użytki:

- grunty orne (RV) – 0,1200ha,
- grunty orne (RVI) – 0,0200ha

Natomiast działkę o nr ew. 15/18 z obrębu 0010 o pow. 0,1700 ha stanowią następujące użytki:

- grunty orne (RV) – 0,0800ha,
- grunty orne (RVI) – 0,0900ha.

Stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty objęte planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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.

W granicach opracowania ustala się ochronę stanowiska archeologicznego o nr ew. 60-67/10, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W planie wprowadzono nakaz zagospodarowania terenu, prowadzenia badań i robót budowlanych oraz podejmowania innych działań w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki

Spółecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane.

W przygotowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczenie podstawowe teren działek o nr ew. 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 został przeznaczony m.in. pod zabudowę usług zdrowia. Zatem aspekty ochrony zdrowia, które reguluje Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej będą miały zastosowanie w przypadku realizacji usług zdrowia i opieki zdrowotnej.

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 2016 r. poz. 879 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty planem położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że 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 MN/U-1 i MN/U-2 należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. 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 funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną.

Wprowadzone przeznaczenie tj: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

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 działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna został sporządzony zgodnie z intencją właścicieli.

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.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna, działki o nr ew. 15/17 i 15/18 zostały przeznaczone m.in. pod zabudowę usługową z zakresu usług zdrowia i oświaty jak również pod usługi sportu, turystyki i rekreacji. Natomiast działka o 15/13 – m.in. pod usługi sportu, turystyki i rekreacji.

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 realizacji urządzeń inżynierskich, w szczególności: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, - w całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 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;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;



- 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 27.04.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczynok-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 24 maja 2016 r. Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w

terminie od dnia 28 listopada 2016 r. do 19 grudnia 2016 r. Na dzień 5 grudnia 2016 r. r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 2 stycznia 2017 r. Ponowne wyłożenie planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 4 kwietnia 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r. W dniu 10 kwietnia 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do dnia 10 maja 2017 r. była możliwość składania uwag do planu. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Ogłoszenie o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w Kurierze Południowym 29 kwietnia-5 maja 2016 r. Natomiast ogłoszenie w sprawie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 18-24 listopada 2016 r. oraz w Kurierze Południowym 24-30 marca 2017 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębem 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna 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 działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębem 0010 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna 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.

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 planie 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.

Zatem wprowadzone funkcje nie prowadzą do wzrostu liczby ludności. Zaproponowane przeznaczenie prowadzi do okresowego wzrostu liczby osób przebywających na tym terenie.

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 południowej części gminy Konstancin-Jeziorna, w sołectwie Kawęczynek-Borowina.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Przedmiotowe działki położone są w bliskim sąsiedztwie ulicy Zalesnej.

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 położone są działki o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębem 0010 (Kawęczynek-Borowina) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych – etap 1, zatwierdzony uchwałą Nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2014 r., poz. 8096.

Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych – etap 1 jest aktualny.

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.

Działki o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczynok-Borowina), zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 9 czerwca 2011 r., położone są w strefie urbanizacji Ua.

Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmuje tereny istniejącego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 15/13, 15/17 i 15/18 z obrębu 0010 (Kawęczynok-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna, 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 sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.