

UCHWAŁA NR 529/VII/34/2017
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew.
53 z obrębem 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073), w związku z Uchwałą Nr 220/VII/17/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębem 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna oraz 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębem 01-28 w mieście 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 działkę o nr ew. 53 z obrębem 01-28 w mieście 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) 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;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.

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

- 1) teren sportu i rekreacji - oznaczony symbolem **US**;
- 2) teren drogi publicznej kategorii dojazdowej **KDD**.

Rozdział 4.

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

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

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

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

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

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

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren **US** należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowskiej oraz gmin uzdrowskich, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

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

2. W celu ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

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 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, dotyczące obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę (ul. Kołobrzeską) znajdującą się częściowo poza granicami planu;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
 - c) należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji, o których mowa w pkt 7, w liniach rozgraniczających istniejącej drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$;
- 3) odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 40$;
- 4) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$;
- 5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 7) 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;

- 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.
- 9) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu US.

Rozdział 12.

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

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów: US oraz KDD - w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 19. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu (z zastrzeżeniem paragrafu 14):
 - a) teren sportu i rekreacji,
 - b) plac zabaw,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) urządzenia sportowe,
 - e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 m,
 - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 20 %,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30 %,
 - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2.

§ 20. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) w granicach planu wyznacza się tylko wschodnią linię rozgraniczającą, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 1 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

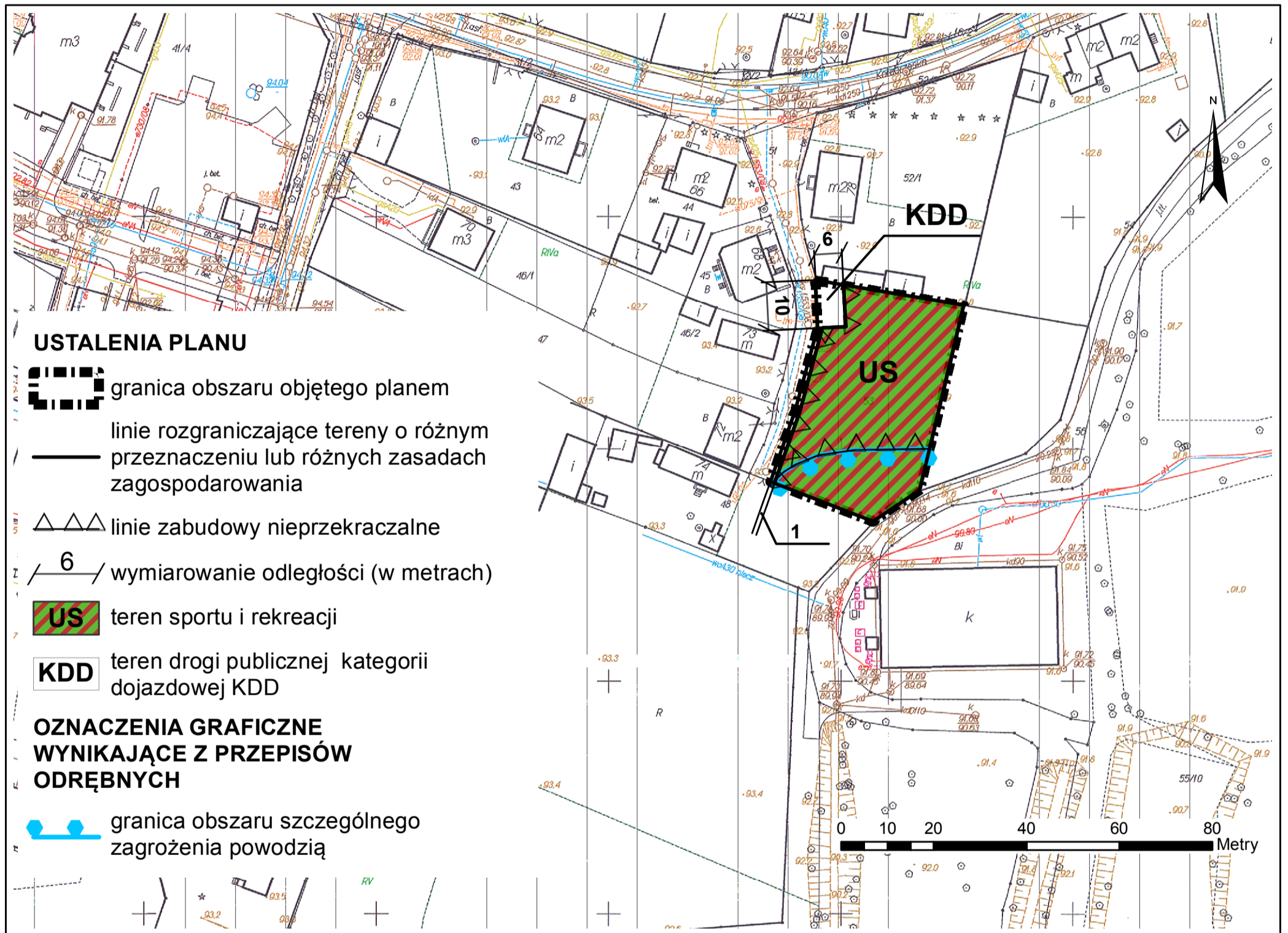
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 21. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, zatwierdzony Uchwałą Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 162 z 2005 r. poz. 5141.

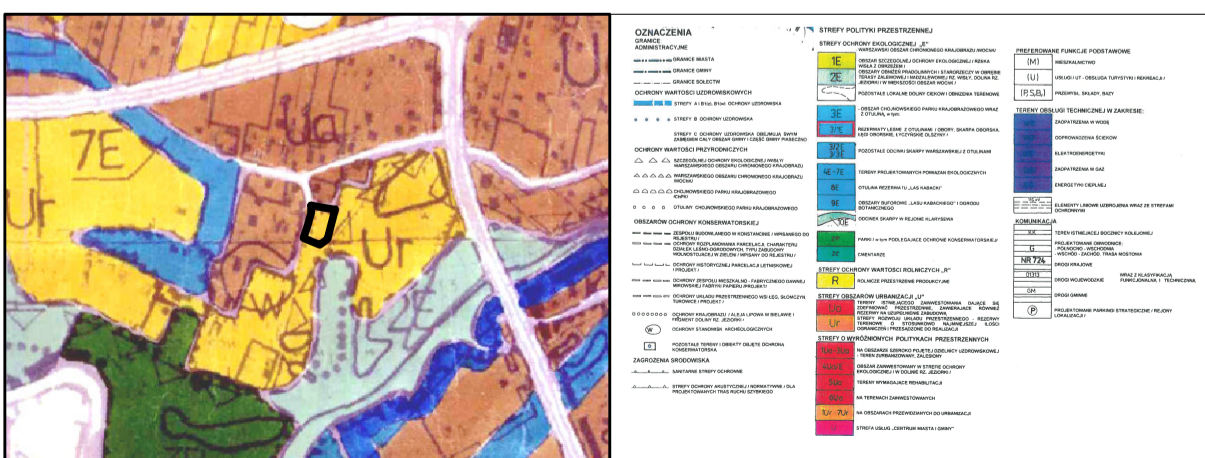
§ 22. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR EW. 53 Z OBREBU 01-28 W MIEŚCIE KONSTANCIN-JEZIORNA skala 1:1 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. skala 1:10 000



Autorzy:
 mgr inż arch. Ewa Klimkowska-Sul
 inż. Małgorzata Andrzejak
 mgr Elżbieta Bartoszevska
 mgr Dorota Siwek
 mgr inż. Agnieszka Stosio

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
 Wydział Planowania Przestrzennego

Data: czerwiec 2017 r.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1418 1:1000
Data wykonania kopii	2014-07-03
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	Anna Altmaczak-Szczepeńska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 529/VII/34/2017
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 28 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust.2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 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 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji

urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 529/VII/34/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie rozwoju Ur (projektowanej zabudowy), gdzie dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej. Ponadto studium ustala dla tej strefy realizację w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie. Usługi i zakłady produkcyjne mogące stwarzać uciążliwość dla środowiska mogą być lokalizowane jedynie poza strefą B ochrony uzdrowiska, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki (bez zewnętrznej strefy ochronnej). Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), dla zabudowy wiejskiej postulowana wysokość - 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym).

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście 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.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr 220/VII/17/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 kwietnia 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 18 kwietnia 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna rozwiązaniami.

W terminie wyznaczonym do dnia 10 maja 2017 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna wpłynęła uwaga do wykładanego projektu planu, która została uwzględniona przez Burmistrza.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, burmistrz miasta 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.

Zgodnie z pkt 1) w planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących

wymogów:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 7) prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę 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 działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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 poza prawnymi formami ochrony walorów krajobrazowych. W planie wprowadzono przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 m.

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 i dróg, zakazano zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

Ponadto, w planie ustalono w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren US należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

Ponadto, w projekcie planu znajdują się przepisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o korzystaniu z istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 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. Działka o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w Konstancinie-Jeziornie położona jest w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne w granicach administracyjnych miast. W obszarze objętym planem nie występują grunty leśne.

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.

Na terenie objętym projektem planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz dobra kultury współczesnej.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Potrzeby osób niepełnosprawnych regulowane są przepisami w/w ustawy, która nakłada obowiązek zapewnienia

w każdym obiekcie użyteczności publicznej warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

W 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 2017 r. poz. 1056) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której zabrania się m.in.:

- budowy zakładów przemysłowych;
- 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. Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że może nastąpić wzrost hałasu w związku z planowaną funkcją terenu, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustalono, że teren US należy traktować jako teren sportu i rekreacji. Ponadto, celem spełnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, 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. Działka objęta planem jest niezabudowana. Intencją sporządzenia planu jest przeznaczenie tego terenu pod plac zabaw, który służyłby okolicznym mieszkańcom. Zatem, w analizowanej sytuacji w przygotowanym planie w sposób optymalny zostały wykorzystane istniejące zasoby.

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. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna została zagwarantowana ochrona własności.

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

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębu 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna, przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona na sport i rekreację oraz w niewielkiej części pod drogę dojazdową. Zatem, należy uznać, że projekt planu ze względu na określone przeznaczenie uwzględnia potrzeby interesu publicznego

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:

- lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji, o których mowa w pkt 7, w liniach rozgraniczających istniejącej drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem,
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$;
- odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 40$;
- zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych 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.
- zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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 zostanie 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 kwietnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębem 01-28 w mieście Konstancin-Jeziorna umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 24 maja 2016 r. Następnie, we właściwym czasie zostaną przygotowane obwieszczenia i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53 z obrębem 01-28 w mieście 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 gminnej 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 przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby mieszkańców.

Obszar objęty planem jest niezainwestowany. Przeznaczenie większości terenu ustalone w projekcie planu to teren sportu i rekreacji. Wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią zostały uwzględnione w projekcie planu, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zagospodarowania terenu. Ponadto, należy uznać, że działka objęta planem położona jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna, pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w dalszym sąsiedztwie - wielorodziną. Obszar ten jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Przeznaczenie ustalone w projekcie planu – sport i rekreacja - wyklucza powstanie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej.

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 położona jest działka o nr ew. 53 z obrębem 01-28 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 162 z 2005 r.,

poz. 5141. Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotową działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonym symbolem 19MN.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zatem zakres ustaleń planu odbiega od wymaganego obecnie. Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- 1) zasad zagospodarowania terenu – brak jednoznacznego wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczających terenów zamiast przebiegu wyznaczonego orientacyjnie;
- 2) uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska;
- 3) ochrony gruntów rolnych i leśnych – w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków zwiększyła się powierzchnia terenów leśnych;
- 4) położenia obszaru planu w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obecnie brak takich ustaleń;
- 5) terenów i obszarów górniczych – obecnie obszar planu znajduje się poza terenem i obszarem górniczym;
- 6) umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie;
- 7) lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Do obszaru objętego projektem planu zastosowanie mają punkty: 1, 2, 4, 5 i 7.

Jeżeli chodzi o wpływ na finanse publiczne, to gmina nie poniesie kosztów budowy sieci infrastruktury, jedynie poniesie koszty urządzenia i utrzymania tego terenu oraz dróg.