

**UCHWAŁA NR 581/VII/37/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 6 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, zmienioną uchwałą nr 345/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., uchwałą nr 381/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r., uchwałą nr 530/VII/34/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 czerwca 2017 r. oraz uchwałą nr 580/VII/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r. stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami 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., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres ustaleń planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Planem objęto obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu, określonych w uchwale nr 381/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r.

**§ 3. 1.** Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

---

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

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
  - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze objętym planem, o określonym, tym samym przeznaczeniu,
  - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) granica stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

## **Rozdział 2.**

### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę terenu obiektami związanymi z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- 5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12%.

## **Rozdział 3.**

### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej – oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 4) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- 5) lasy – oznaczone symbolem **ZL**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**;
- 7) teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

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

2. Budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.

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

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

§ 10. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup> na obszarze objętym planem.

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

§ 12. W przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) szerokość nowo wydzielonych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) nowo wydzielone drogi wewnętrzne zakończone „bez przejazdu” muszą być wyposażone w plac do zawracania.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

§ 14. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U należy traktować jak tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 15. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

§ 16. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 17. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o numerach ew. AZP 61-68/24, AZP 61-68/1, AZP 61-68/2) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

## **Rozdział 6.**

### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

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

2. W obszarach, 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.

§ 19. 1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych na terenach MN6, MN7, WS1, WS2, WS3, WS4.

2. Lokalizacja nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN6 i MN7 jest możliwa po przebudowie lub likwidacji istniejących urządzeń melioracyjnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 20. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDZ, KDL, KDD**.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

4. Ustala się obowiązek realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDZ2 i KDZ3**.

5. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na pozostałych terenach dróg, nie wymienionych w ust. 4, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowania pasa drogowego.

§ 22. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2 i KDZ3**.

3. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

## **Rozdział 9.**

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

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

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

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

4. W przypadkach określonych w ust. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia w lokalizowaniu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

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

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §30;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ .

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;

- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §30.

§ 28. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

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

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 31. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **UP1** i **WS1**.

#### **Rozdział 11.**

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

§ 32. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U – w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 – w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ II.**

##### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinne na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie więcej niż 40%,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
  - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 35° lub płaskimi;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%;

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
- 5) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **MN6** i **MN7** obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń §19.

**§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** oznaczonych symbolami **MN/U1**, **MN/U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,7,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 45%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1 nie więcej niż 40%,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U2 nie więcej niż 35%,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
  - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup> lub płaskimi;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
- 5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
  - a) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
    - dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 35. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych** oznaczonego symbolem **UP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,7,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - nie więcej niż 70%,

- d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
  - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup> lub płaskimi;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
- 4) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

**§ 36. Dla terenów rolniczych** oznaczonych symbolami **R1 i R2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

**§ 37. Dla terenu lasu** oznaczonego symbolem **ZL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – uprawy leśne;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

**§ 38. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami **WS1, WS2, WS3, WS4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych z towarzyszącymi im terenami zieleni;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 85%,
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem pomostów, przepustów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

**§ 39. 1. Dla terenów dróg publicznych** ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** ustala się:

- a) klasę drogi – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 14 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;

- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ2** ustala się:

- a) klasę drogi – zbiorcza
- b) zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
- c) szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem miejscowym zmienna – od 0,1 m do 2,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;

- 3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ3** ustala się:

- a) klasę drogi – zbiorcza
- b) zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
- c) szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem miejscowym zmienna – od 4,1 m do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;

- 4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL1** ustala się:

- a) klasę drogi – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,



5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD1** ustala się:

- a) klasę drogi – dojazdowa;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,

6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD2** ustala się:

- a) klasę drogi – dojazdowa;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 m do 10 m,

7) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD3** ustala się:

- a) klasę drogi – dojazdowa;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

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

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Cieślowski**



**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU KAWĘCZYNA ZACHODNIEGO – ETAP 1**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
<b>Uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1 wniesione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego w dniach od 2 marca 2015 r. do 23 marca 2015 r. (uwagi mogły być składane do 7 kwietnia 2015 r.)</b>										
1.	2015.04.03	Olczak Marta	Wnosi o ustalenie dla działek od nr ewid. 225 do nr ewid. 229/2 powierzchni zabudowy jak dla terenu MN/U1 – 40%.	Działka nr ewid. 228	MN/U2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2.	2015.04.01	Wiewiura Stanisław, Wiewiura Wiesława	Wnoszą o: 1. Zlikwidowanie drogi na odcinku od działki 229/1 do wylotu w drodze publicznej Kawęczyn – Łubna (odcinek drogi zaprojektowany wzdłuż zakola kanału), gdyż stanowi on jedynie drogę dojazdową do nieruchomości, które od lat mają swobodny dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 724. 2. Wyznaczenie drogi publicznej jedynie do działki nr ewid. 229/2 i zakończenie jej placem do zawracania.	Działka nr ewid. 225/4 z obrębu Kawęczyn (0009)	MN/U2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej KDZ1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej KDD5 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej WS2 – teren wód powierzchniowych śródlądowych		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	Teren KDD5 to aktualnie teren KDD3

			<p>Jako uzasadnienie podają, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak jest podstaw i uzasadnienia ekonomicznego dla budowania drugiej drogi dojazdowej dla takich nieruchomości: 229/1, 227, 226, 225/4, 197/4;</li> <li>- usytuowanie drogi wzdłuż zakola kanałku wiązałoby się z koniecznością budowy infrastruktury technicznej – urządzeń do sprawnego odprowadzania wód opadowych, przebudowy sieci energetycznej;</li> <li>- ewentualne wystąpienie wody z brzegów kanałku może doprowadzić do uszkodzenia jej nawierzchni lub podmycia.</li> </ul>						
3.	2015.04.03 2015.04.07	Stępień Jerzy, Stępień Krystyna, Stępień Agata	<p>Wnoszą o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Likwidację przebiegu drogi KDL1 do drogi KDZ1 i poprowadzenie jej zgodnie z wariantem nr 1 lub nr 2 lub nr 3. Wskazują na możliwość pojawienia się utrudnień wjazdu na działki nr ewid. 177 i 180. Podnoszą, że droga KDL1 na odcinku 195 m będzie obsługiwała zabudowę mieszkaniową jednostronnie.</li> <li>2. Dodanie zapisu o nielokalizowaniu w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach MN1, MN2, MN3, MN4.</li> </ol> <p>Do treści uwagi załączono propozycję 3 wariantów układu komunikacyjnego.</p>	Działka nr ewid. 178, 179, 177, 180 z obrębu Kawęczyn (0009) Tereny MN1, MN2, MN3, MN4	<p>Dz. nr ewid. 178, 179: KDL1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej</p> <p>Dz. nr ewid. 177: MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDL1 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej; KDZ1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej; WS3 – teren wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>Dz. nr ewid. 180: MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDL1 – teren</p>	<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>	<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>		

					drogi publicznej klasy dojazdowej; WS2 - teren wód powierzchniowych śródlądowych.					
4.	2015.03.30	Bogucki Ryszard	Wnosi o przeznaczenie działki nr ewid. 178 i 179 pod warsztat usługowo – wulkanizacyjny.	Działka nr ewid. 178, z obrębu Kawęczyn (0009)	KDL1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Obecnie działki nr ewid. 178 i 179 są w zasięgu terenu MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5.	2015.03.27	Kocon Stefan	1. Wnosi o przesunięcie projektowanej drogi KDZ1, w części od drogi KDL2, na wschód w taki sposób aby znajdowała się na części sąsiedniej działki. 2. Alternatywnie wnosi o takie przesunięcie drogi KDZ1, w części od drogi KDL2, aby oś jezdni przebiegała wzdłuż istniejącej polnej drogi zaś brakujące fragmenty pod drogę były zajęte proporcjonalnie od wschodu. 3. Wnosi o przesunięcie drogi KDL1 w taki sposób aby na wysokości terenu R8 zmieniała kierunek z północnego na północno-zachodni – w stronę rowu melioracyjnego oddzielającego strefy MN3 i MN4 i na tej wysokości łączyła się z drogą KDZ1. W takiej sytuacji działka nr ewid. 179 zostałaby przeznaczona na cele budownictwa mieszkaniowego.	Działka nr ewid. 179 z obrębu Kawęczyn (0009)	KDL1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	Droga KDL2 i odcinek drogi KDZ1, którego bezpośrednio dotyczy uwaga, znajdują się poza zasięgiem mpzp terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1 jednak zmiana przebiegu drogi w kierunku wschodnim wchodziłaby w zasięg mpzp terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1. pkt 3 – przebieg drogi KDL1 został zmieniony jednak nie w taki sposób jak w uwadze.
6.	2015.03.18	Gołubowicz Agnieszka i Tomasz	Wnoszą o: 1. Wprowadzenie do § 9 ust 3 projektu Uchwały dodatkowego zapisu „ <i>wydzielenia działki o powierzchni nie mniejszej niż</i>	Tereny oznaczone jako MN, MN/U. Cały obszar objęty planem.			1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	

			określona w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa również powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych”.							
7.	2015.03.03	Grudzień Stanisław	2. Całkowite wykluczenie możliwości używania paliw stałych na obszarze objętym planem. Ustalenie dla działki nr 230 jednego normatywu wielkości działki budowlanej – 1500 m2	Działka nr ewid. 230 z obrębu Kawęczyn (0009)	MN/U2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej; MN9, MN10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDD4, KDD5 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; WS2 – teren wód powierzchniowych śródlądowych; ZP2 – teren zieleni urządzonej		niewzględzona		niewzględzona	Część działki o nr ewid. 230 jest w etapie 1 mpzp Kawęczyna Zachodniego, pozostała część jest w etapie 3. Działka nr ewid. 230 znajduje się obecnie w zasięgu terenów: MN/U2, MN8, KDD3
8.	2015.04.07	Kucicki Mariusz	Wnosi o zastosowanie 10% tolerancji w dół, co do minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej zarówno w strefach zabudowy mieszkaniowej jak i mieszkaniowo usługowej.	Tereny oznaczone jako MN10	MN10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		niewzględzona		niewzględzona	Przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek na poziomie 1500m <sup>2</sup> nie uznaje się za zasadne stosowanie 10% tolerancji dla powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych

Uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1 wniesione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1 w dniach od 15 grudnia 2016 r. do 12 stycznia 2017 r. (uwagi mogły być składane do 27 stycznia 2017 r.)										
9.	2017.01.24	Kornaszewscy Jan i Grażyna	Wnoszą o wyznaczenie przebiegu drogi KDD2 w taki sposób aby tam gdzie jest to możliwe nie ingerowała w grunty zagospodarowanych już nieruchomości (żeby przebiegała przez działki przewidziane w projekcie planu jako rolne i leśne).	Działka nr ewid. 46/1 z obrębu 0009 (Kawęczyn)	MN6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD2 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		niewzględniona		niewzględniona	
10.	2017.01.16	Kucicki Jerzy	Wnosi o wyznaczenie przebiegu drogi KDD2 w taki sposób aby tam gdzie jest to możliwe nie ingerowała w grunty zagospodarowanych już nieruchomości.	Działka nr ewid. 48/1 z obrębu 0009 (Kawęczyn)	MN6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD2 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		niewzględniona		niewzględniona	
11.	2017.01.23	Świątkiewicz Łukasz i Dorota	Wnoszą o: 1) pozostawienie istniejącej szerokości drogi lub 2) przeznaczenie pod drogę zarówno frontu ich działki jak i działek znajdujących się naprzeciwko (działki o numerach 15, 14/1 i 14/2);	Działka nr ewid. 45/1 z obrębu 0009 (Kawęczyn)	MN6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD2 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		1) niewzględniona 2) niewzględniona		1) niewzględniona 2) niewzględniona	
12.	2017.01.25	Latoszek Marianna Taudul Hanna Kulczyk Iwona	Wnoszą o włączenie do pasa drogowego drogi dojazdowej o symbolu KDD3 rowu o symbolu WS2 na odcinku obejmującym fragmenty działek o nr ew. 225/4, 226, 227 i 229/1.	Działka nr ewid. 227 z obrębu 0009 (Kawęczyn)	MN/U2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej KDD3 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej WS2 – teren wód powierzchniowych śródlądowych		niewzględniona		niewzględniona	
13.	2017.01.26	Hendel Janusz Podsiadły Anna	Wnoszą o włączenie do pasa drogowego drogi dojazdowej o symbolu KDD3 rowu o symbolu WS2 na odcinku obejmującym fragmenty działek o nr ew. 225/4, 226, 227 i 229/1.	Działka o nr ewid. 226 z obrębu 0009 (Kawęczyn) Działka o nr ewid. 229/1 z	MN/U2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej KDD3 – teren		niewzględniona		niewzględniona	

				obrębu 0009 (Kawęczyn)	drogi publicznej klasy dojazdowej WS2 – teren wód powierzchniowych śródlądowych MN8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dotyczy jedynie działki o nr ewid. 229/1)					
14.	2017.01.26	Wiewiura Katarzyna	Wnosi o zakończenie drogi KDD3 na wysokości działki o nr ewid. 229/2 placem do zawracania i zaprzestanie projektowania dalszego odcinka drogi KDD3 wzdłuż kanałku w kierunku drogi wojewódzkiej nr 734.	Działka nr ewid. 225/4 z obrębu 0009 (Kawęczyn) Teren KDD3	MN/U2 – teren zabudowy mieszkaniowej KDZ1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej KDD3 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		niewzględzona		niewzględzona	
15.	2017.01.26	Bazdra Edyta – REMER Pełnomocnik firmy POLKOMTEL sp. z o.o.	Wnosi o wyznaczenie terenu pod instalacje telekomunikacyjne telefonii komórkowej na działkach o nr ewid. 77, 372 lub innych należących do zasobu gminy.	Działka nr ewid. 77 z obrębu 0009 (Kawęczyn) Cały obszar objęty planem	UPI – teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych		niewzględzona		niewzględzona	(działka nr ewid. 372 znajduje się poza obszarem objętym mpzp terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1)



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

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

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

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 r. 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 581/VII/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1 został przygotowany w oparciu o uchwałę nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, zmienioną uchwałą nr 345/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., uchwałą nr 381/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r., uchwałą nr 530/VII/34/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 czerwca 2017 r. oraz uchwałą nr 580/VV/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r. Planem objęto obszar w południowej części gminy Konstancin-Jeziorna.

W dniu 29 marca 2017 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 473/VII/28/2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego- etap 1. W treści załącznika nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - nie znalazły się uwagi z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się w 2015 r. dotyczące etapu 1.

W tej sytuacji, konieczne było uchylenie ww. uchwały.

Następnie, na skutek uwag Wojewody Mazowieckiego, w dniu 28 czerwca 2017 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę nr 530/VII/34/2017 w sprawie zmiany uchwały Nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, zmienionej uchwałami: nr 345/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., nr 381/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. oraz w dniu 6 września 2017 r. uchwałą nr 580/VII/37/2017.

Zatem, kolejnym krokiem, po wcześniejszym rozstrzygnięciu wszystkich uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, jest podjęcie niniejszej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego - etap 1.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

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

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

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

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej – oznaczony symbolem **MN/U**;
- c) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- d) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- e) lasy – oznaczone symbolem **ZL**;
- f) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**;
- g) teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- h) teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- i) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

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

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

W obszarze objętym planem występują grunty rolne klas I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), dla części z nich uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Dla terenów leśnych występujących w granicach obszaru objętego planem nie było potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. Występują stanowiska archeologiczne, dla których w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić

w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, obszar objęty planem położony jest w terenach:

- a) Ua – teren istniejącego zainwestowania
- b) Ur – strefa rozwoju
- c) 5E – strefa ochrony ekologicznej

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

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie, po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień oraz wystąpiono o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, w 2015 r. oraz w 2016 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w 2015 r. wpłynęło 12 uwag, natomiast do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w 2016 r. do wpłynęło 8 uwag. Uwagi te zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.

Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgnięto opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

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

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

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

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

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

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

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane

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

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- d) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;
- e) wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego;
- f) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- g) dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych;
- h) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- i) dochody z podatku od nieruchomości.

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

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

W dniu 29 marca 2017 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 473/VII/28/2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego - etap 1.

Jednakże, okazało się, że w treści załącznika nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - nie znalazły się uwagi z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się w 2015 r. a dotyczące etapu 1 ww planu.

W tej sytuacji, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę o uchyleniu uchwały Nr 473/VII/28/2017 z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego - etap 1.

W związku z powyższym, należy na nowo podjąć uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego - etap, z uwzględnieniem stosownych zmian w załączniku nr 2 do uchwały.