

**UCHWAŁA NR 583/VII/37/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 6 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska –  
etap 1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) 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 73/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska, zmienioną uchwałą Nr 347/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 r., uchwałą Nr 526/VI/41/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 12 lutego 2014 r., uchwałą Nr 138/VII/11/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 9 września 2015 r. oraz stwierdzając zgodność niniejszego planu z ustaleniami 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.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska – etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

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

- 1) północno-zachodnia granica działki o nr ew. 57 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska);
- 2) następnie w linii prostej przez działkę o nr ew. 54 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska) do jej wschodniej granicy;
- 3) następnie wzdłuż wschodniej granicy działki o nr ew. 54 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska) do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 67 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska);
- 4) wzdłuż północno-zachodniej, wschodniej, południowo-wschodniej, południowo-zachodniej granicy działki o nr ew. 67 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska) aż do południowo-wschodniej granicy działki o nr ew. 54 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska);
- 5) wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki o nr ew. 54 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska);
- 6) w linii prostej przez działkę o nr ew. 54 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska) do zachodniej granicy działki o nr ew. 59/1 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska);
- 7) zachodnią granicą działek o nr ew. 59/1 i 57 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska) do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 57 z obrębu 0012 (Kępa Okrzewska).

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

### § 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 4. 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) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

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

## **Rozdział 2.**

### **Objaśnienie użytych w uchwale określeń.**

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;

- 4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

### **Rozdział 3.**

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

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U1 i U2**;
- 2) teren zamkniętego cmentarza, oznaczony symbolem **ZCn**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 4) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **KS**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL1 i KDL2**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD1 i KDD2**.

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

§ 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) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji oraz stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

### **Rozdział 4.**

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

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

2. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

4. Zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **Rozdział 5.**

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

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) 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.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje zakaz podpiwniczenia nowo projektowanych budynków.

## **Rozdział 6.**

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

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

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

## **Rozdział 7.**

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

§ 16. W zakresie kształtowania systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne: klasy lokalnej, oznaczone symbolami: KDL1 i KDL2 oraz klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: KDD1 i KDD2;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania;
  - b) dla zabudowy usługowej towarzyszącej usługom publicznym – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu;
  - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. a i b;
  - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej, o której mowa w lit a należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb, nie mniej jednak niż 10 miejsc.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg,

- b) w pasach terenu ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
  - 3) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 40$ ;
  - 4) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - 5) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
  - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - 8) 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;
  - 9) 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;
  - 10) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

## **Rozdział 9.**

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

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

## **Rozdział 10.**

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

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: U1 i U2;
- 2) 0% dla terenów: ZCn, R, KS, KDD1, KDD2, KDL1, KDL2.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

§ 20. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
    - zabudowaniami gospodarczymi i garażami (wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi),
    - obiektami małej architektury,
    - placem zabaw,
    - boiskiem rekreacyjnym,

- zielenią urządzoną,
- parkingami,

b) zabudowa usługowa towarzysząca usługom publicznym.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
- b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50 %,
- e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110.°

**§ 21.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, obejmująca zadania samorządu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - zabudowaniami gospodarczymi i garażami (wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi),
  - obiektami małej architektury,
  - zielenią urządzoną,
  - parkingami,

b) zabudowa usługowa towarzysząca usługom publicznym,

c) place parkingowe.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m, bez podpiwniczenia,
- b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50 %,
- e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110.°

§ 22. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZCn** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zamkniętego cmentarza:
  - a) adaptacja stanu istniejącego,
  - b) zieleń urządzona z towarzyszącymi obiektami małej architektury,
  - c) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość obiektów - nie więcej niż 5 m,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 80 %,
  - c) intensywność zabudowy – nie można lokalizować obiektów o powierzchni większej niż 20 m<sup>2</sup>,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110.°

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji (teren istniejącej pętli autobusowej);
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowanie stanu istniejącego z możliwością modernizacji.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca droga publiczna,
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – lokalna,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL2** ustala się:

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

§ 27. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna,

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi – dojazdowa,

b) w granicach planu wyznacza się tylko tzw. trójkąt widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna,

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi – dojazdowa,

b) w granicach planu wyznacza się tylko północno-wschodnią linię rozgraniczającą, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 0 do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe.**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Cieślowski**





**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 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 583/VII/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska - etap 1.**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska - etap 1, 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 częściowo w strefie rozwoju Ur (projektowanej zabudowy), gdzie dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej częściowo zaś w strefie ochrony wartości rolniczych R. Dla strefy Ur dopuszcza się 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). Na terenach strefy R, użytkowanych rolniczo, położonych w sąsiedztwie rzeki Wisły, dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji programu ogólnodostępnego, sportowo-rekreacyjnego wraz z obiektami kubaturowymi, bez prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Zatem, zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, służąca lokalnej (ale nie tylko) społeczności wpisuje się w politykę przestrzenną zawartą w studium.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska - etap 1, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska - etap 1 jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr 73/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska, zmienionej następującymi uchwałami: nr 347/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 r., nr 526/VI/41/2014 z dnia 12 lutego 2014 r. oraz nr 138/VII/11/2015 z dnia 9 września 2015 r.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska - etap 1 został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 lipca 2017 r. do 31 lipca 2017 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 24 lipca 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska - etap 1 rozwiązaniami.

W terminie wyznaczonym do dnia 14 sierpnia 2017 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna nie wpłynęła żadna uwaga do wykładanego projektu planu.

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 sołectwa Kępa Okrzewska – etap 1 uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie powierzchni wydzielanych działek oraz wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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 12 m oraz nie więcej niż 5 m dla terenu zamkniętego cmentarza. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rozmieszczenia reklam, warunków budowy ogrodzeń.

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.

Ustalenia projektu planu zabezpieczać będą ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, teren U należy traktować jako teren zabudowy usługowej.

Zakazuje się także budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ponadto, w projekcie planu znajdują się przepisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o korzystaniu z istniejącej sieci wodociągowej. 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. 59/1 (symbol U2 na rysunku planu) stanowi grunty orne RIVb, działka o nr ew. 60 (symbol ZCn na rysunku planu) stanowi tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) grunty takie nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przy planie. Działka o nr ew. 67 (symbol U1 na rysunku planu) uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.057-602-142-1/13 z dnia 3

marca 2014 r.). Natomiast, działka o nr ew. 57 stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione i zgodnie z Decyzją znak: DL.II.6501.20.2017.JS z dnia 27.03.2017 r. Ministra Środowiska nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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, nie występują także dobra kultury współczesnej.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Potrzeby osób niepełnosprawnych regulowane są przepisami w/w ustawy, która nakłada obowiązek zapewnienia w każdym obiekcie użyteczności publicznej oraz budynku mieszkaniowym wielorodzinnym warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza na przedmiotowym terenie usług zdrowia, zatem nie będą uwzględnione aspekty zdrowia, które reguluje Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 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 procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, 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 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg. Ustalona w planie funkcja usługowa z zakresu usług publicznych będzie pozytywnie oddziaływać na ludzi. Na przedmiotowym terenie będą przede wszystkim realizowane funkcje istotne dla lokalnej społeczności. Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów 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, teren U należy traktować jako teren zabudowy usługowej. 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. Teren objęty planem jest w większości niezabudowany. Jedynie na działce o nr ew. 67 znajduje się budynek dawnej szkoły podstawowej, wykorzystywany czasem jako świetlica, który, wraz z otaczającym terenem, Gmina ma zamiar przeznaczyć na cele publiczne. Taki sposób zagospodarowania tego terenu będzie służył 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 sołectwa Kępa Okrzewska – etap 1 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. Projekt planu został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. W omawianym projekcie planu, większość terenu została przeznaczona na usługi z zakresu usług publicznych. 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:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) w pasach terenu ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 40$ ;
- 4) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
- 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 8) 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;
- 9) 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;
  - 10) 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.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska – etap 1 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 ujęcia SUW Opacz.

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 w większości niezainwestowany. Przeznaczenie ustalone w projekcie planu to teren usług z zakresu usług publicznych. Wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią zostały uwzględnione w projekcie planu, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zagospodarowania terenu. Ponadto, należy uznać, że teren objęty planem położony jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Obszar ten jest wyposażony w sieć wodociągową, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Przeznaczenie ustalone w projekcie planu – usługi z zakresu usług publicznych - wyklucza powstanie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i zagrodowej.

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 objętego projektem planu nie obowiązuje żaden plan zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba dokonania zmiany ww. Studium została wskazana już w dokumencie przyjętym uchwałą nr 584/IV/38/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 października 2006 r. w sprawie przyjęcia opracowania Wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. We wnioskach końcowych do ww. dokumentu stwierdzono, że w świetle art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w Gminie Konstancin-Jeziorna Studium straciło na aktualności i zasadne jest rozpoczęcie prac nad jego zmianą. Jednocześnie Rada Miejska uznała słuszność generalnych założeń polityki przestrzennej gminy przyjętych w obowiązującym studium.

Analiza sporządzona w 2006 r. była przesłanką do podjęcia Uchwały Nr 585/IV/38/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/1999 Rady Miejskiej z dnia 27 grudnia 1999 r.

W 2010 r. po ponownym przeprowadzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono konieczność kontynuacji prac nad sporządzeniem zmiany Studium (Uchwała nr 510/V/46/2010 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 września 2010 r.). Należy w tym miejscu podkreślić, że wnioski płynące z oceny aktualności studium zawarte w ww. analizie pozostają aktualne. Należy zwrócić uwagę na dodatkowe uwarunkowania, które pojawiły się od września 2010 roku, w tym przede wszystkim uwarunkowania wynikające z:

- 1) nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą Nr180/14 Sejmiku Województwa mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.
- 2) zmiany zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część obiektów została wpisana do rejestru zabytków;
- 3) zmiany granic terenu i obszaru górniczego Konstancin;

- 4) sporządzenia przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy Map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi (Warszawa, 2010);
- 5) zmiany statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, w którym wprowadzono ustalenia odnośnie reklam oraz zasad sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze;
- 6) zmiany przepisów dotyczących obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz dotyczących obiektów służących zabezpieczeniu przed powodzią (wały przeciwpowodziowe).

Procedura planistyczna dotycząca zmiany studium jest na etapie przygotowania ostatecznej wersji projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna w celu skierowania go do opiniowania i uzgodnień. W ostatnim okresie czasu, na posiedzeniach Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych, prezentowane były wariantowe koncepcje tego dokumentu.

Jeżeli chodzi o wpływ na finanse publiczne, to gmina poniesie koszty związane z planowaną funkcją – usługami z zakresu usług publicznych oraz z ich utrzymaniem a także poniesie koszt przy wykupie gruntu pod poszerzenie drogi KDL1. Koszty to również urządzenie dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2 oraz późniejsze ich utrzymanie a także budowa sieci kanalizacji sanitarnej.