

Projekt

z dnia 14 lutego 2019 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

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

- 1) granica między obrębami 01-20 i 01-11 i dalej poprzez działkę nr ew. 61 z obrębu 01-20 do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 65 z obrębu 01-20;
- 2) wschodnia granica działki o nr ew. 65 z obrębu 01-20 i dalej poprzez działkę o nr ew. 64 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami 01-20 i 01-28;
- 3) granica między obrębami 01-20 i 01-28 i dalej poprzez działkę o nr ew. 64 z obrębu 01-20 do zachodniej granicy działki o nr ew. 42 z obrębu 01-20;
- 4) zachodnia granica działki o nr ew. 42 z obrębu 01-20 i dalej przez działkę o nr ew. 61 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami 01-20 i 01-11.

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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 10) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli przeznaczenia terenów (oznaczenie literowe rodzaju przeznaczenia, numer terenu).

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wynika z przepisów odrębnych - granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”.

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

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

Rozdział 2. **Objaśnienie określeń użytych w uchwale**

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
 - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

Rozdział 3. **Przeznaczenie terenów**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MNU1;
- 2) teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej - oznaczony symbolem KDG1;
- 3) teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej - oznaczony symbolem KDZ1;

2. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m² na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ladu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

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

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

- 1) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) działki budowlanej powstałej w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

3. Ustala się, że:

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

§ 11. 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 w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt. 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§ 12. W zakresie sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – nie więcej niż 1,6 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
- 4) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia lub,
 - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren przęsłach lub,
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 14. 1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
 - 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3 m;
 - 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3 m²,
 - 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15 m²,
 - 5) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, których łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych jest większa niż 400 m² - łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 50 m²;
 - 6) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
 - 7) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
 - a) na wysokości nie większej niż 8 m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
 - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - 8) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6 m;
 - 9) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
 - a) naklejek na oknach;
 - b) banneru;
 - c) szyldu zmiennego;
 - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego;
 - e) siatki reklamowej;
 - f) muralu;
 - g) pylonu;
 - 10) zakazuje się sytuowania szyldów:
 - a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury;
 - b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach,
3. Zasady określone w ust. 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo – krajoznawczej.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

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

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

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

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

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

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla teren MNU1;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: KDGI i KDZ1;
- 3) możliwość lokalizowania na terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - c) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

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

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
- 2) dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania;
- 4) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w pkt. 1, 2 i 3 ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 5) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w pkt. 3.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 2.

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

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

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem literowym MNU1 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
- 4) 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;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

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

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

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

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

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

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

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

Rozdział 10.

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

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

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

DZIAŁ II.Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 25%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1200 m²;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem pkt 4;

4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;

5) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

c) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie.

6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1200 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 20 m;

7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 30. Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
1.	KDG1	droga publiczna klasy głównej	-ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 13,4 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	KDZ1	droga publiczna klasy zbiorczej	-ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 2,5 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

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

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

ADWOKAT

Tomasz Dąbrowski



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - ETAP 3

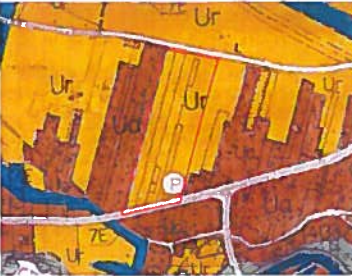
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 2019 r.

Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna
z dnia 2019 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin - Jeziorna



OZNACZENIA

	Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Obszar zabudowy publicznej użyteczności publicznej
	Obszar zabudowy komunikacji
	Obszar zieleni
	Obszar wód
	Obszar rolniczy
	Obszar leśny
	Obszar przemysłowy
	Obszar publicznej użyteczności publicznej
	Obszar komunikacji
	Obszar zieleni
	Obszar wód
	Obszar rolniczy
	Obszar leśny
	Obszar przemysłowy



LEGENDA

WYKAZANIE PLANU

- Granicą obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Symbol przeznaczenia terenu (oznaczenie literowe rodzaju przeznaczenia, numer terenu)
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiarowane odległości w metrach

Przeznaczenie terenu

- MNU 1** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- KDG 1** Teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej
- KDZ 1** Teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Granicę głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”

INFORMACJE

- Obszar zmiendorowany

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej 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	10	11
1.	2016.11.07	Osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) wprowadzenie w § 3 ust. 1 pkt 6 zapisu: Ustala się: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; 2) wprowadzenie w § 6 pkt 7 zapisu: powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację w całości na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową na tym terenie; 3) wprowadzenie w § 12 ust. 1 pkt 2 zapisu: nakaz realizacji ogrodzeń azurowych bez podmurówki, umożliwiających migrację małych stworzeń (np. żaby, jeże), z zastrzeżeniem § 15 ust. 2; 4) wprowadzenie w § 15 ust. 3 zapisu: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mających znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów w infrastrukturze technicznej i dróg; 5) wprowadzenie w §26 pkt 2 zapisu: zakaz odprawiania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczełnych zbiorników bezodpływowych; 6) wprowadzenie w § 30 pkt 2 zapisu: dopuszcza się realizację zbiorczych	cały obszar objęty planem	---	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona 7) nieuwzględniona 8) nieuwzględniona 9) nieuwzględniona 10) nieuwzględniona 11) nieuwzględniona 12) nieuwzględniona 13) nieuwzględniona				

9.	2016.11.07	Osoba fizyczna	<p>3000m² (powierzchnia ta obowiązywałaby również przy scalaniu i podziale);</p> <p>3) dopuszczenie stosowania na tym terenie dachów płaskich zielonych, których powierzchnia byłaby wliczana do powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>4) usunięcie definicji powierzchni biologicznie czynnej z §6 i pozostawienie zdefiniowania terenu biologicznie czynnego obowiązującym przepisom;</p> <p>5) przyjęcie definicji powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o obowiązujące przepisy – tj. §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania z dnia 12 kwietnia 2002 r. tj. z dnia 17 lipca 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 za zm. i zdefiniowanie powierzchni biologicznie czynnej jako „terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”;</p> <p>6) w przypadku nie uwzględnienia uwagi w pkt I wnosi o zmniejszenie wymogów dotyczących powierzchni wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej do 1000m² (§33 pkt 2 lit. d oraz § 33 pkt 6 lit. a);</p> <p>W odniesieniu do dz. nr ewid. 65/1 z obr. 01-20 (obszar MNU12) wnosi o:</p> <p>7) zmianę postanowień projektowanego planu w zakresie powierzchni wydzielanych działek budowlanych poprzez zmniejszenie tejże powierzchni do 1000m² tj. o zmianę §34 pkt 2 lit. d oraz § 34 pkt 6 lit. a;</p> <p>8) zmianę współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU12 poprzez zmniejszenie go do 50%.</p>	---	cały obszar objęty planem	nieuwzględniona	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona
10.	2016.11.07	Osoba fizyczna	<p>Wnosi o dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach wydzielenia w procesie scalania i podziału nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu, o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu tzw. resztkówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki.</p> <p>Wnosi o:</p> <p>1) wydzielenie w ramach wszystkich zaplanowanych w projekcie planu dróg i ciągów komunikacyjnych ciągów pieszo-jezdnych lub chodników z równoległą ścieżką rowerową, a także pasów zieleni wysokiej (drzew i krzewów), najlepiej po</p>	---	cały obszar objęty planem	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona	

15	2016.11.07	Osoby fizyczne	obszarze MNUI2 i MN8. Wnoszą o: 1) zmianę zapisu dającego możliwość budowania wyższych ogrodzeń; 2) usunięcie zapisu ograniczającego wysokość ogrodzeń do 1,6m.	Działki nr ew. 46/2, 46/3, 46/4, 46/6, 45/2, 47/2 z obrębów 01-20	---	---	---	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona			
16	2016.11.07	Osoba fizyczna	Wnosi o: 1) uwzględnienie walorów krajobrazowych: stare dęby, zalesiony teren z drzewami kilkudziesięcioletnimi, zagajniki, wzgorza porośnięte lasem w różnym wieku, bagna; 2) zaplanowanie wystarczającej do obsługi przyszłych mieszkańców sieci dróg wewnętrznych, np. teren MN8.	---	---	---	1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona				
17	2016.10.24	Osoba fizyczna	Wnosi o uzupełnienie projektu MPZP w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi).	cały obszar objęty planem	---	---	nieuwzględniona				
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17.09.2018 r. do 08.10.2018 r.											
18	27.09.2018 F.	Osoba fizyczna	W przygotowanym projekcie planu brakuje zróżnicowanej informacji o gospodarce wodą opadową z działek o minimalnej powierzchni działek – 1200m ² .	Uwaga ogólna obejmująca obszar całego planu	1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem literowym MNUI w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustalen pkt. 2; 2) 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; 3) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed splywem wód opadowych i roztopowych.		nieuwzględniona				
19.	08.10.2018 F.	Osoba fizyczna	1) Uwzględnienie etapu 3 i 4 oraz terenów obrębów 01-13 i 01-14 oraz całości i terenów całościowej analizy drogowej, opracowywanej równolegle w gminie, planu, do czasu zakończenia wykonywania	Uwagi ogólne obejmujące obszar całego planu	KDZ1 – ulica Kabacka - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 2,5 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona				

											<p>5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona</p>
<p>analizy drogowej dla gminy oraz uwzględnienie i rozważenie rejonu wyłożonego w ramach etapu 3, w kontekście umiejscowienia nowej drogi i/lub ciągu komunikacyjnego, np. poprzecznej względem ulic Kabackiej i Pułaskiego, potencjalnie wynikającej z analizy dróg.</p>	<p>3)W związku z prawdopodobną lokalizacją zjazdu z nowej planowanej lokalizacji drogi wojewódzkiej 721 wnosi o zaplanowanie ciągów komunikacyjnych w postaci dróg poprzecznych oraz rozchodzących się promiennie od zjazdu jako drogi publiczne klasy zbiorczej KDZ w rejonie przecięcia się obrębów 01-10, 01-11 oraz 01-13.</p>	<p>4)Wnosi o zakwalifikowanie (zmniejszenie klasy drogi) ulicy Kabackiej w rejonie obrębów 01-20 oraz 01-21 jako drogi publicznej o charakterze dojazdowym KDD ze względu na:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - istniejącą możliwość zmiany obecnego przebiegu ulicy Kabackiej oraz utworzenie nowej ulicy w rejonie oznaczonego terenu, gdyż obecny kształt ulicy Kabackiej wynika z przypadku oraz braku innych ciągów komunikacyjnych w okolicy a prowadzona trasa rowerowa na podstawie obserwacji nie jest najoptimalniejszym połączeniem pomiędzy Powsinem a Parkiem zdrojowym, 	<ul style="list-style-type: none"> - występowanie w przyszłości zgodnie z planem, w bliskiej odległości dwóch równoległych dróg publicznych o klasie co najmniej głównej (ul. Pułaskiego oraz nowa lokalizacja drogi wojewódzkiej 721), 	<ul style="list-style-type: none"> - brak potrzeby tworzenia ulicy zbiorczej, częściowo równoległej pomiędzy dwoma lub trzema zjazdami (drugi i trzeci zjazd szacowany w rejonie Kierszka, na korzyść poprzecznych ciągów komunikacyjnych, 	<ul style="list-style-type: none"> - potrzeba utworzenia poprzecznych ciągów komunikacyjnych względem lokalizacji drogi wojewódzkiej 721, ze względu na większą efektywność takich dróg niż zbiorczych dróg równoległych, 	<ul style="list-style-type: none"> - braku potrzeby tworzenia szerokich dróg lokalnych oraz zbiorczych, 	<ul style="list-style-type: none"> - możliwość prostszego i szybszego zaadaptowania ul. Kabackiej jako drogi dojazdowej dla nielicznych mieszkańców okolicznych nieruchomości, poprzez zakwalifikowanie jej do niższej klasy dróg publicznych,, 	<ul style="list-style-type: none"> - uniknięcia tworzenia objazdu drogi 		

20.	11.10.2018 r.	Sobiesław Zasada S.A. ul. Omulewska 27 04-128 Warszawa	<p>województwie 721</p> <p>5) Wnosi o utworzenie szerokiego ciągu komunikacyjnego (wraz z szeroką ścieżką pieszo-rowerową oraz kanałem burzowo-melioracyjnym) pomiędzy Rozjazdem Oborskim (rejon połączenia ulic Elektrycznej i Pułaskiego, z przejściem do parku zdrojowego wzdłuż granicy zakładu energetycznego) a planowanym zjazdem z nowej drogi 721 w najkrótszej linii co umożliwiłoby utworzenie najoptimalniejszej ścieżki rowerowej łączącej park zdrojowy z rejonem ulicy Muchomora oraz ogrodem botanicznym PAN w Powiszu, ze względu na duży ruch turystyczny występujący w weekendy na tym kierunku.</p> <p>6) Wnosi o zwiększenie powierzchni zieleni miejskiej publicznie dostępnej w przyszłych planach zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna w celu zachowania charakteru miasta również w tej jego części.</p>	45/1, 46/5, 47/1, 48/1, 65/1 z obrębów 01-20	<p>1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,</p> <p>2. intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,</p> <p>3. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 1200 m²,</p> <p>4. wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,</p> <p>5. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,</p> <p>6. zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.</p>	<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p> <p>3) nieuwzględniona</p> <p>4) nieuwzględniona</p> <p>5) nieuwzględniona</p> <p>6) nieuwzględniona</p>				
21.	15.10.2018 r.	Osoba fizyczna	<p>Wnosi o ustalenie w planie proporcji między długością działki a jej szerokością. Ustalona w planie wysokość budynków na 12 m może prowadzić na wąskich i długich działkach do zaniechania nieruchomości sąsiednich.</p>	Uwaga ogólna obejmująca obszar całego planu		nieuwzględniona				

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia.....2019 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.) – zadania własne gminy.

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

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust.2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 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 2018 r. poz. 755 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 2017 r. poz. 2077 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 2018 r. poz. 1152), 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3 został opracowywany na podstawie uchwały Nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienionej Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. W projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową przeznaczono powierzchnie terenów otwartych, w większości dotychczas niezainwestowanych, ale otoczonych terenami zabudowanymi od południa, wschodu i zachodu. Projekt miejscowego planu respektuje istniejące i wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne, poprzez poszerzenie istniejących dróg.

Plan obejmuje pas terenu pomiędzy ulicami Pułaskiego (KDG1) i Kabacką (KDZ1). Plan wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU1) pomiędzy wyżej wymienionymi ulicami.

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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy 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 §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 oraz zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MNU1;
- b) teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KDZ1;
- c) teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej – oznaczony symbolem KDG1.

Jednocześnie dla terenu MNU1 ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

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

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

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

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej.

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, obszar objęty planem położony jest w terenie Ur – strefa rozwoju układu przestrzennego. Strefa ta obejmuje rezerwy terenowe o stosunkowo najmniejszej ilości ograniczeń i przesądzone do realizacji. Studium wyznacza także tereny

komunikacji w postaci ul. Pułaskiego i ul. Kabackiej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3 nie naruszają ustaleń ww. studium.

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

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie, po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w 2016 roku. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które 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 na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). w lutym oraz lipcu 2017 r. podzielono plan na etapy. Następnie w terminie od 17 września 2018 r. do 8 października 2018 r. etap 3 stanowiący przedmiotowy plan został wyłożony do publicznego wglądu wraz z sporządzoną prognozą oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 4 uwagi.

Dokonując analizy zgłoszonych uwag do planu należy stwierdzić, że znacząca część uwag dotyczy ustaleń ogólnych zawartych w planie. Uwaga Nr 1 pkt 1, dotycząca wprowadzenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie może zostać uwzględniona gdyż w granicach opracowania nie występują takie obszary. Uwzględnienie uwagi Nr 1 pkt 3 w zakresie realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki należy uznać za bardzo niekorzystne dla przyszłych mieszkańców tego terenu. Obszar objęty powyższą uchwałą obejmuje niewielki fragment terenu położony w granicach miasta Konstancin-Jeziorna, pomiędzy ul. Pułaskiego i ul. Kabacką. Tereny sąsiadujące z tym terenem, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mają możliwość realizacji ogrodzeń z podmurówką. Ponadto w przygotowanym planie ustalono nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia lub zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren przęsłach lub zastosowanie ogrodzeń z nieciąglymi podmurówkami. Zatem zaproponowane ustalenia w planie będą umożliwiały migrację małych stworzeń.

W przygotowanym planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg. Zatem zgodnie z tymi ustaleniami w granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Należy zatem uznać uwzględnienie uwagi nr 1

pkt 4 za niemożliwe.

Uwaga Nr 1 pkt 5 odnosi się do wprowadzenia zapisu o zakazie odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych. W przygotowanym planie ustalono odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Natomiast w planie nie wprowadzono zapisu o zakazie odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęła uwaga odnośnie obniżenia wskaźnika powierzchni zabudowy, podwyższenia udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczonych symbolem MN. W tym miejscu należy wyjaśnić, że w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, symbolem MN objęte były działki położone w północnej części obszaru objętego etapem 3. Aktualnie cały teren oznaczono symbolem MNU.

Wprowadzenie zaproponowanych wskaźników uniemożliwiłoby w sposób racjonalny zabudowę na tym terenie. Ponadto należy zwrócić uwagę na zapisy planu dla terenów sąsiednich dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 1. Dla terenów tych ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60 %, a powierzchnia zabudowy została ustalona na poziomie 30 %. Również wprowadzenie zapisu powierzchni działki budowlanej na 3000m² należy uznać za bezzasadne, ze względu na charakter tego terenu.

Zaproponowana wysokość zabudowy na 8 m wydaje się zbyt niska. Dla terenów sąsiednich objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 1 ustalono dla terenów MNU wysokość na 12 m.

Nie można się zgodzić z treścią uwagi, że planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu. Każda działka znajdująca się w granicach opracowania posiada dostęp do drogi. Jest to ulica Pułaskiego bądź ulica Kabacka, która w projekcie planu została przewidziana jako droga publiczna.

Kolejna uwaga dotyczy braku wykonania badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów). Należy wyjaśnić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami na etapie sporządzenia planu nie ma obowiązku wykonania badań geodezyjnych. Jedną z uwag dotyczy nie uwzględnienia przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów. Należy w tym miejscu wyjaśnić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3 dotyczy niewielkiego obszaru. Powierzchnia tego terenu wynosi ok. 13 ha. Zatem trudno w granicach tego terenu zaprojektować funkcje publiczne. Zatem nie jest możliwe wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji. Również uwaga dotycząca ograniczenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę jest bezzasadna. Należy zwrócić uwagę, że cały ten teren został przeznaczony w Studium pod urbanizację.

Również uwaga dotycząca zaplanowania dróg dojazdowych do nowych osiedli, by ruch nie był kierowany na ulicę Działkową i Prawdziwka tuż pod Las Kabacki należy uznać za bezzasadną. Parametry działek jak również ich położenie przy drogach publicznych zapewnia właściwą obsługę komunikacyjną tego terenu. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem złożono uwagę w zakresie zaplanowania więcej terenów zieleni na obszarze objętym projektem planu. Ze względu na

ustalony wskaźnik udziału pow. biologicznie czynnej na 60 % jak również ze względu na małą powierzchnię tego terenu.

Kolejna uwaga dotyczy wprowadzenia wydzielenia w ramach wszystkich zaplanowanych w projekcie planu dróg i ciągów komunikacyjnych ciągów pieszo-jezdnym lub chodników z równoległą ścieżką rowerową, a także pasów zieleni wysokiej (drzew i krzewów), najlepiej po obu stronach ulicy, o szerokości minimum 5 metrów pasa zieleni, w tym żywopłotów i drzew, tak, by wszystkie te drogi i ciągi miały charakter alej spacerowych, korytarzy migracji zwierząt i miejsc życia społecznego, a nie tylko stanowiły wąskie samochodowe dojazdy do działek. Nie dotyczy to wyłącznie ulic i ciągów ślepych lub wydzielonych jako drogi wewnętrzne prywatne. W przygotowanym planie ustalono linie rozgraniczające dróg. Takie szczegółowe rozwiązania techniczne wynikają z projektu technicznego, który jest przygotowywany przed realizacją inwestycji. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji. Natomiast zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wspomniane zasady powinny zawierać:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Z przytoczonych powyżej przepisów nie wynika więc norma prawna pozwalająca radzie gminy na zamieszczenie w uchwale w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakazu umieszczenia np. żywopłotów.

Uwaga dotycząca zapisania w projekcie planu, że nasadzenia będą się składały tylko z gatunków rodzimych właściwych dla warunków lokalnych i że będą zaprojektowane zgodnie z wiedzą fachową w celu zachowania bioróżnorodności oraz pożytku zagrożonych najcenniejszych gatunków zapylających, w tym pszczół nie może zostać uwzględniona, ze względu na brak podstaw prawnych do jej uwzględniania. Ta sama sytuacja jest z uwagą dotyczącą uzupełnienia Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów. Taki charakter ma również uwaga wnosząca o wprowadzenie zapisu o ochronie praw nabytych tzn. że nie będzie konieczności dostosowania istniejącej zabudowy do wymagań nowego planu (np. obniżania ogrodzeń, likwidacji lub zmniejszania szyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej. Uwaga dotycząca zmiany szerokości drogi 721, a w szczególności rewizji granic drogi 721, tak aby sprawiedliwie, czyli po równo wydzielić pod drogę z działek po obu stronach drogi, a nie tylko kosztem działek po jednej stronie nie jest do końca zasadna. Przy projektowaniu dróg zasadne jest projektowanie poszerzenia w sposób sprawiedliwy. Ale należy również brać pod uwagę istniejące zainwestowanie.

Również uwaga wnosząca o uzupełnienie projektu mpzp w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi) nie posiada delegacji ustawowej.

Należy podkreślić, że zapisy w planie powinny posiadać delegację ustawową. Zgodnie

z art. 115 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej, w uchwale zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym. W przypadku ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to art. 15. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwagi wniesione do projektu planu dotyczą również części ogólnej planu. Zdaniem Wnoszącego uwagę zasadne jest wstrzymanie uchwalenia etapu 3 planu do czasu zakończenia wykonania analizy drogowej. W tym miejscu należy wyjaśnić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3 dotyczy niewielkiego terenu, na którym nie będą planowane nowe rozwiązania drogowe, z wyjątkiem poszerzenia ulicy Pułaskiego i ulicy Kabackiej. Zaprojektowanie ulicy Kabackiej jako drogi dojazdowej zamiast drogi zbiorczej wydaje się bezzasadne. Wcześniej jako droga zbiorcza była projektowana ulica Kołobrzaska. Jednakże takie rozwiązanie drogowe nie zostało przyjęte przez radę miejską, która zobligowała do projektowania drogi zbiorczej ulicy Kabackiej.

Uwaga dotycząca dopuszczenia realizacji płaskich dachów nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego. Zapisy określające geometrię dachów wynikają z analizy zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie. Podobny charakter ma uwaga dotycząca zwiększenia intensywności zabudowy do 1,0, zmniejszenia powierzchni działki do 1000m² i do 600m², zwiększenia wysokości do 15 m. Nieuwzględnienie tej uwagi związane jest z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. Uwaga dotycząca dopuszczenia wydzielenia nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinny. Również nieuwzględnienie tej uwagi wynika z konieczności zachowania ładu przestrzennego. Na terenie tym powinna być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie ekstensywnej.

Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

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 2014-2018”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 890/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na dzień 15 września 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 3 był w trakcie opracowania.

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:

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

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

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

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in.

ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

KIEBOWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego


Ewa Kłimkowska-Sul