

UCHWAŁA NR 218/VII/17/2016
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 27 stycznia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębem 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.²⁾), w związku z Uchwałą Nr 621/VI/47/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębem 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębem 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębem 03-10 w Konstancinie-Jeziornie w ich granicach geodezyjnych.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1045 i poz. 1890.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) zabytek nieruchomy objęty ochroną w planie.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu oznacza obszar chroniony na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami, z wyłączeniem elementów takich jak okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla podjazdów, a także z wyłączeniem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;

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

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.

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

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu - teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U.

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

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

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

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
- 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych.

3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m.

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

2. Lokalizacja zabudowy nie może być sprzeczna z wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi.

§ 11. Ustala się wymagania dla reklam:

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących;
- 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji reklam na elewacjach budynków o łącznej powierzchni do 2m² na jeden budynek, pod warunkiem, że:
 - a) dotyczą wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której je umieszczono,
 - b) nie utrudniają użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich,
 - c) będą utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym ich estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynków,
 - d) są zgodne z przepisami odrębnymi;

4) zasady określone w pkt 1-2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji publicznej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajobrazowej.

§ 12. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przeszle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla bram, furtek;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
 - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren przeszłach lub
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągniętymi podmurówkami.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 14. 1. Zakazuje się lokalizacji usług generujących uciążliwość dla środowiska oraz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Nakaz dostosowania lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej do istniejącej cennej zieleni.

§ 15. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren 1U należy traktować jako tereny strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r.

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

3. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się willa Kamilin – ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

4. W stosunku do obiektu, o którym mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) kolorystykę elewacji budynku w kolorach pastelowych, w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i /lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż.

Rozdział 7.

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

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego.

§ 18. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru górniczego „Konstancin-1”.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego.

§ 19. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

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

- a) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
- b) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 3000m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących ulic;
- 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 pozostałej zabudowy usługowej - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy;
 - c) 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 lit. a i b;
 - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej, o której mowa w lit a i b należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca;
 - e) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym, określonym w lit a i b, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

- 1) możliwość realizacji urządzeń inżynierskich, w szczególności: przyłączy do budynków, sieci rozbiórczych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych - w całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z parkingów do rzeki Małej po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- 9) podczas przebudowy budynków nakaz konwersji źródeł spalania paliw na rozwiązania przyjazne środowisku, o których mowa w pkt 8) - nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych, w przypadku gdy stanowią dodatkowe źródło energii;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 12.

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi publiczne,
- b) zabudowa usługowa z zakresu turystyki, kultury, handlu i gastronomii,
- c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, garażowej dla której ustala się nie więcej niż 7m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 45%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- f) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- g) w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: wysokości budynków oraz kształtu dachu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

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

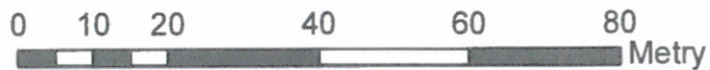
§ 27. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980, zmieniony uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2013 r., poz. 7620.

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

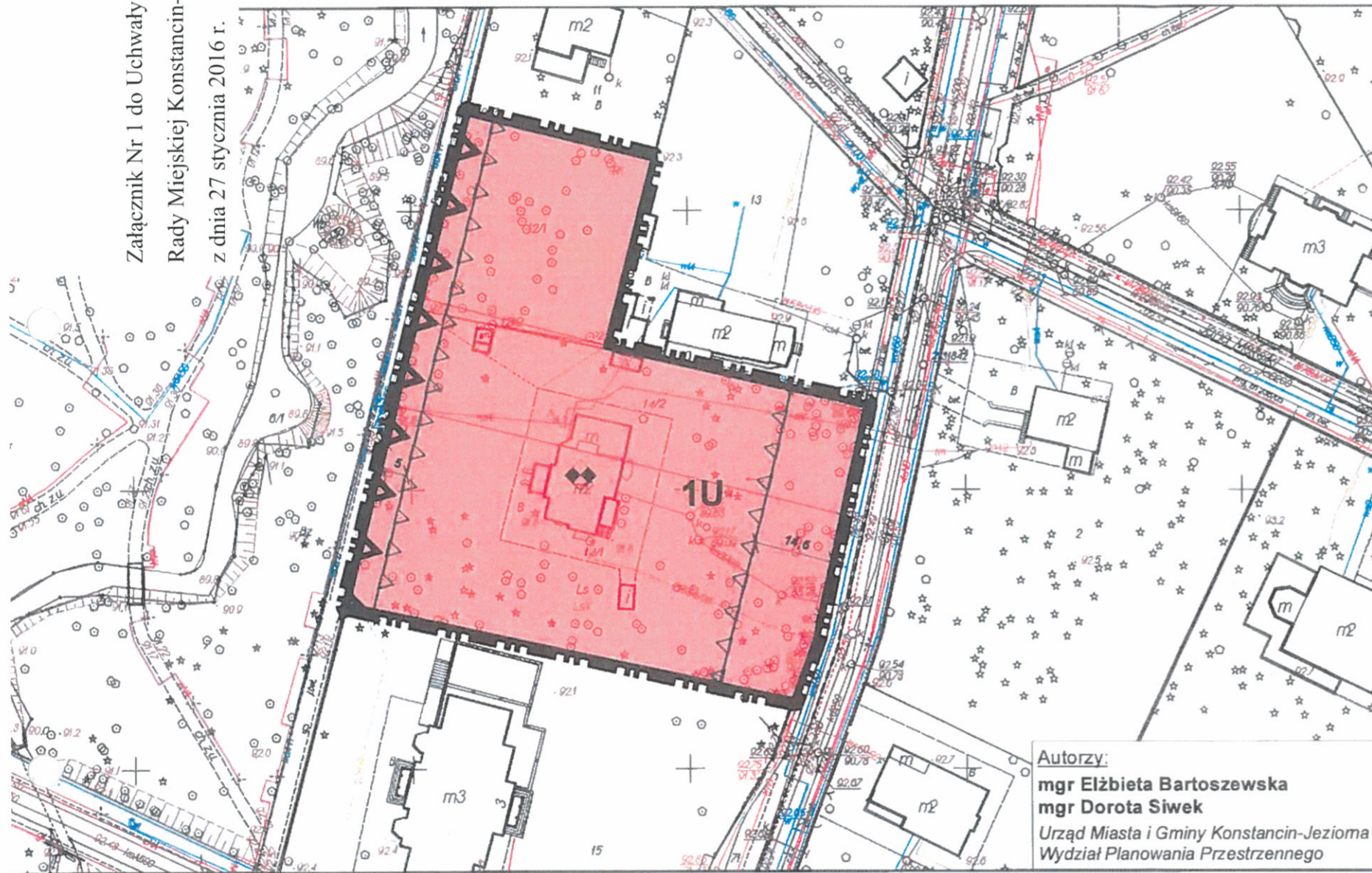


Antoni Cieślowski
PRZEWODNICY
RADY MIEJSKIEJ
Antoni Cieślowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrebu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna



SKALA 1:1 000



Autorzy:
mgr Elżbieta Bartoszevska
mgr Dorota Siwek
Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
Wydział Planowania Przestrzennego

OZNACZENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

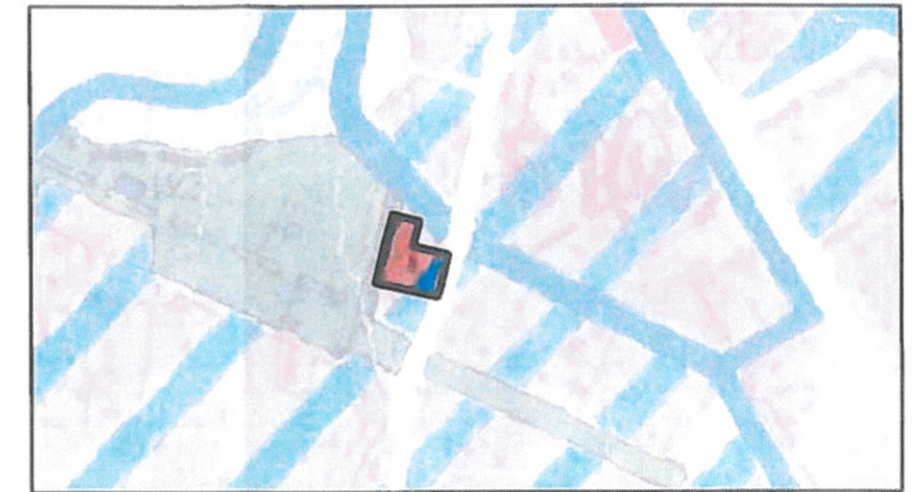
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiarowanie odległości (w metrach)
- Zabytek nieruchomy objęty ochroną w planie
- U Teren zabudowy usługowej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego zasobu inżynierskiego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1418
Data wykonania kopii	2014-07-03
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	Anita Adamczak Szczepańska

1:10 000



OZNACZENIA

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICE MIASTA
- GRANICE GMINY
- GRANICE SOLECTW

OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH

- STREFY A I B IZBYL B I W OCHRONY UZDROWISKA
- STREFY B OCHRONY UZDROWISKA

STREFY C OCHRONY UZDROWISKA OBEJMUJĄ SWYM ZASIEGEM CAŁY OBSZAR GMINY I CZĘŚĆ GMINY PIASECZNO

OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

- SCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WSKŁY WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCNU
- CHÓJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OTULINY CHÓJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OBSZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- ZESPOŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO REJESTRU
- OCHRONY Kształtowania PARCELACJI CHARAKTERU DZIAŁEK LEŚNO-OGRODOWYCH, TYPU ZABUDOWY WOLNOSTAJĄCEJ W ZIELENI WPISANY DO REJESTRU
- OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELACJI LETNISKOWEJ
- OCHRONY ZESPOŁU MIESZKALNO-FABRYCZNEGO DAWNEJ WROŃSKIEJ FABRYKI PAPIERU PROJEKT
- OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSŁĘG SŁOMCZYN TURÓWICE
- OCHRONY KRAJOBRAZU I ALEJA ŁUPÓWA W BIELAWIE I PRZEWIĘT DOŁINY RZ. JEZIORNY
- OCHRONY STANÓWKI ARCHEOLOGICZNYCH

POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

ZAGROZENIA ŚRODOWISKA

- SANTARNE STREFY OCHRONY
- STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ I NORMATYWNE DLA PROJEKTOWANYCH TRAS AUCHU SZYBIEGO

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCNU
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCNU WŁĘSA Z OBRZEŻEM
- OBSZARY OGRZEŻEN PRADOLNYCH I STARORZĘCZY W OBRĘBIE TERASY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WSKŁY, DOŁINA RZ. JEZIORNY / W WĘKSZOŚCI OBSZAR WOCNU
- POZOSTAŁE LOKALNE DOŁINY CIEKÓW I OBNIZENA TERENÓW

OBZAR CHÓJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, = tym

REZERWATY LEŚNE I OTULINY / OBNIZENA TERENÓW, LEGI OBRASKE, ŁYCZYŃSKIE OLSZYNY

POZOSTAŁE OOCNKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI

- TERENY PROJEKTOWANYCH POWIAZAN EKOLOGICZNYCH
- OTULINA REZERWAU „LAS KABACZY”
- OBZAR BUFOROWE LASU KABACZIEGO I OGRÓD BOTANICZNEGO
- ODCINEK SKARPY W REJONIE KLASYSEWA
- PARKI i tym PODLEGAJACE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ
- CMENTARZE

STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”

ROLNICTWO PRZESTRZENNE PRODUKCYJNE

STREFY OBSZARÓW URBANIZACJI „U”

TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAMISTOWANIA DAJACE SIĘ ZDEFINICOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAMIERAJACE RÓWNEJ REZERWY NA UCZELNIE ZABUDOWY

STREFY ROZWOJU UKŁADU PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE O STOSUNKOWO NAIKWIJSZEJ ŁOŚCI ODRANECZEN I PRZESADOWE DO REALIZACJI

STREFY O WYRÓŻNIONYCH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH

NA OBSZARZE SZEROKO POJEJ DZIELNICY UZDROWISKOWEJ - TEREN ZURBANIZOWANY, ZALESIONY

OBZAR ZAMISTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ I W DOLNIE RZ. JEZIORNY

TERENY WYMAGAJACE REHABILITACJI

NA TERENACH ZAMISTOWANYCH

NA OBSZARACH PRZEWODZONYCH DO URBANIZACJI

STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”

PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE

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

TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE

- ZAPOTRZEBA W WODĘ
- ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
- ELEKTROENERGETYKI
- ZAPOTRZEBA W GAZ
- ENERGETYKI CIEPLNEJ
- ELEMENTY LNIOWE UZBROJENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONYMI

KOMUNIKACJA

- TERENY WSTRAJACEJ BOCZNYCH KOLEJOWYCH
- PROJEKTOWANE OBWODNICE PÓŁNOCNO-WYCHODNIA WYCHÓD ZACHÓD TRASA MOSTOWA
- DROGI KRAJOBOWE
- DROGI WOJEWODZKIE WRAZ Z KLASYPKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNĄ
- DROGI GMINNE
- PROJEKTOWANE PARKINGI STRAŻACKIE / REZERWY LOKALIZACJI

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 218/VII/17/2016
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 27 stycznia 2016 r.

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

Obszar objęty planem stanowią cztery częściowo zagospodarowane działki ewidencyjne, będące własnością Gminy Konstancin-Jeziorna. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się z istniejących dróg – ulicy Józefa Piłsudskiego, do której bezpośrednio przylega obszar objęty planem. Wzdłuż otaczających przedmiotowy teren dróg przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu jest uzbrojony w systemy infrastruktury technicznej, dostosowane do istniejącego zagospodarowania. Zasilanie obszaru w media dla zaplanowanego przeznaczenia odbędzie się na zasadzie wykorzystania istniejących sieci i przyłączy lub ich rozbudowy.

Na obszarze w granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych realizowanych przez samorząd gminny, do których należy budowa publicznych dróg gminnych z oświetleniem oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Ciesławski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 218/VII/17/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.), wójt, burmistrz albo prezydent 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, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, 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.

3. 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.

4. 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 w lit. a, 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.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna uwzględnia **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez ustalenie zasad zagospodarowania oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalone w planie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu służą zapewnieniu harmonijnego rozwoju obszaru.

Analizowany teren cechuje się wyraźnymi **walorami architektonicznymi i krajobrazowymi**. W planie dążono do zachowania i ochrony elementów cennych pod względem krajobrazowym poprzez m.in. wskazanie, że obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Powyższe stanowi również składową respektowania zasad ochrony środowiska w planie. Elementami uwzględniającymi **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna jest uwzględnienie przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przepisów dotyczących statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna i wyznaczonych stref ochrony uzdrowiskowej a także przepisów dotyczących obszaru górniczego „Konstancin-I”. W zakresie wymagań dotyczących gospodarowania wodami stwierdza się, że plan miejscowy poprzez m.in. wskazanie, że cały obszar nim objęty położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”. Obszar objęty projektem planu, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.), ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna nie podlega ograniczeniom związanym z przeznaczeniem gruntów rolnych na cele nierolnicze. W zakresie ochrony gruntów leśnych stwierdza się, że w trakcie procedury planistycznej otrzymano stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna uwzględnia **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, które zostały wpisane do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano, że dla obszarów znajdujących się w rejestrze zabytków obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W granicach obszaru objętego planem znajduje się również obiekt ujęty w gminnej

ewidencji zabytków – willa Kamilin, dla którego w planie zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia. W granicach obszaru objętego planem nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie uwzględnienia **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna poprzez:

- uwzględnienie przepisów wynikających ze statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz odrębnych przepisów dotyczących uzdrowisk (Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [Dz.U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.]);
- ustalenie obowiązku zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustalenie konieczności zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winny być uwzględniane nie tylko wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, ale również **walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności**. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna, ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i warunki zabudowy kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują także „walory ekonomiczne przestrzeni” i wpływają na zmianę wartości nieruchomości. Poprzez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna obejmuje teren obecnie zainwestowany, dla którego obowiązujący dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – I etap (uchwała Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r.) przewidywał następujące przeznaczenie:

- zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie jako usługi z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe, oświaty, zabudowa pensjonatowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (teren 18U/MNp/MN),
- tereny leśne z dopuszczeniem adaptacji budynków rekreacji indywidualnej (tereny 14ZL, 15ZL),
- droga publiczna zbiorcza (1KDZ).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna miało na celu właściwe wyznaczenie gruntów leśnych jak również ponowne wystąpienie o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne. Istotnym czynnikiem wpływającym na ustalenia planu ma stan własności – działki znajdujące się w granicach planu stanowią własność Gminy Konstancin-Jeziorna. Plan miejscowy umożliwi racjonalne i efektywne zagospodarowanie przestrzeni otaczającej willę Kamilin, jest szansą na rozwój tego terenu w kierunku usług publicznych oraz usług z zakresu turystyki, kultury, handlu i gastronomii. Stwierdza się, że nieruchomości objęte projektem planu zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego określonych form

zainwestowania wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego miasta Konstancin-Jeziorna oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza wprost ustaleń dotyczących **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** jednak został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby **interesu publicznego**, rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*, zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna poprzez wyznaczenie terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych oraz zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Uwzględnienie **potrzeb z zakresu rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** ma miejsce w planie poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest zapewnione na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1,
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9,
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18.

Z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie. Jednocześnie jako wniesione na piśmie uznaje się również uwagi wniesione w postaci elektronicznej:

- 1) opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w rozumieniu ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 262) lub
- 2) opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP w rozumieniu przepisów ustawy dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114) lub
- 3) za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 30.09.2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 31 października 2014 r. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w numerze 38 (493) tygodnika „Nad Wisłą” z dnia 9 października 2014 r. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 20.10.2015 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od 9 listopada 2015 r. do 30 listopada 2015 r. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu ukazało się w

numerze 39 (597)/W1 tygodnika „Kurier Południowy” z dnia 23 października 2015 r. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 24 listopada 2015 r., została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej został sporządzony protokół. W ogłoszeniu i obwieszczeniu z dnia 20.10.2015 r. został określony termin, do którego można było składać uwagi do projektu planu – do 14 grudnia 2015 r. W wyznaczonym terminie na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia uwag przez Radę Miejską.

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna **zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych**. W celu uwzględnienia **potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** wskazano w planie na zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Obecnie obszar znajdujący się w granicach planu zasilany jest z następujących stacji uzdatniania wody: SUW Warecka, SUW Warecka-oligocen, SUW Grapa, SUW Nowe Wierzbno. Monitoring wód podziemnych dla wszystkich ujęć miejskich, prowadzony przez Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna nie wykazał zanieczyszczeń antropogenicznych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył 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. Do przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna obejmuje teren znajdujący się w granicach jednostki osadniczej miasta Konstancin-Jeziorna, gdzie została już wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego leży w centralnej części miasta Konstancin-Jeziorna, w jego otoczeniu występują tereny zabudowy usługowej, pensjonatowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zachód od obszaru objętego planem znajduje się Park Zdrojowy im. hrabiego Witolda Skórczewskiego, do zachodniej granicy planu przylega ciąg pieszo-rowerowy. Usługi powstałe w oparciu o miejscowy plan będą obsługiwane komunikacyjnie z istniejącej ulicy Piłsudskiego - drogi publicznej, która znajduje się przy wschodniej granicy planu. Tak wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna umożliwi swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dostęp do usług publicznych i znajdującego się przy wschodniej granicy planu przystanku komunikacji publicznej (znajdującego się wzdłuż ul. Piłsudskiego), minimalizując tym samym transportochłonność układu przestrzennego. Ponadto warto podkreślić, że w niedalekiej przyszłości w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Metropolii Warszawskiej planuje się realizację ścieżki rowerowej w ulicy Sienkiewicza i dalej w ulicy Piłsudskiego.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna jest wyposażony pod względem infrastrukturalnym – posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

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. Z treści w/w analizy wynika, że obszar podlegający opracowaniu znajduje się w zasięgu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – I etap, zatwierdzonego uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r. poz. 4980), zmienionego uchwałą Nr 4040/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. W wyniku analizy zgodności obowiązującego planu z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi stwierdzono, że plan wymaga aktualizacji w zakresie dotyczącym w szczególności:

- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ochrony przyrody – konieczna jest weryfikacja ustaleń dotyczących ochrony pomników przyrody,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków zwiększyła się powierzchnia terenów leśnych,
- terenów i obszarów górniczych – nastąpiła zmiana przebiegu granic ww. terenów i obszarów,
- umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie.

Wskazano, że obecnie trwają prace nad częściową zmianą planu, których podstawą jest m.in. Uchwała nr 621/VI/47/2014 z dnia 10 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna.

Ze względu na charakter ustaleń dokonywanych w planie jego uchwalenie nie spowoduje powstania kosztów związanych z realizacją dróg publicznych lub wyposażenia terenu pod względem infrastrukturalnym. Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., działki o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10 znajdują się w strefie urbanizacji **1Ua** (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

1Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(z) i B1(w) ochrony uzdrowiska.

1. W strefie obowiązuje:

- 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,
 - 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r),
 - 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru),
 - 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).
2. Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r).

3. W strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (lecniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo-hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej powierzchni działki – 85%.
5. Obowiązuje pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne. Maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego.
6. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych nie związanych z uzdrowiskiem.
7. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan przewiduje zabudowę działki o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10 na cele zabudowy usługowej (usługi publiczne; zabudowa usługowa z zakresu turystyki, kultury, handlu i gastronomii; niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; budynki garażowe oraz budynki gospodarcze; drogi wewnętrzne; miejsca do parkowania). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTECZKA
Aniela Urzędowska

