RADA MIEJSKA
Konstancin-Jeziorna

UCHWAŁA NR 300/VII/20/2016
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 1 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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.[1]), w związku z Uchwałą Nr 63/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, 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. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, 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 nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

1) przeznaczenie terenu 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;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 r. poz. 433, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i 1890.

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) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

13) 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) wymiarowanie odległości (w metrach);

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

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

1) zabytek nieruchomy (willa „Gryf"), wpisany do rejestru zabytków;

2) granica obszaru willi „Gryf" (zieleń w granicach posesji), wpisanego do rejestru zabytków.

§ 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 i obiektów dozoru posesji.

3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;

4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;

5) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;

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;

7) **usługi publiczne** - oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu - teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**.

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

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

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

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

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

§ 10. W odniesieniu do tablic i urządzeń reklamowych:

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 na elewacjach budynków tablic i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni do 3m^2 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 1-3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

§ 11. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu U, 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 przęśle stanowiącym 50 % jego powierzchni;

3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);

4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,8 m 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 przęsłach lub

c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

Rozdział 5.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

2. 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.

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

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

§ 13. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren U należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 6.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A.

2. W obszarze objętym planem ochronie podlega zabytek nieruchomy – willa „Gryf" w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Sobieskiego 13 wraz z otoczeniem (zieleń w granicach posesji), wpisany do rejestru zabytków pod nr 1162.

3. Oznacza się na rysunku planu granicę obszaru willi "Gryf" (zieleń w granicach posesji), wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1162.

4. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy obiektach, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.
Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B 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.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru i terenu 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 dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

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

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

1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;

2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

1) powierzchnia działek - nie mniej niż 3000m^2;

2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 30m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

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

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

a) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca 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 do parkowania na lokal usługowy,

c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,

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.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu U i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem inwestycji o których mowa w ust. 6.

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

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż ø 32.

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż ø40;

4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie U powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV.

5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w cieplo ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;

2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż ø32;

3) zaopatrzenie w cieplo ze źródel indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej.

6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na calym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków;

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidlowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstalych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21. 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.

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

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi publiczne,

b) usługi nieuciążliwe towarzyszące usługom publicznym,

c) zieleń urządzona i place zabaw,

d) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,

e) 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 15 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej,
- nie więcej niż 7 m - dla zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej.

c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b) nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 20%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,

f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,

g) zakaz nadbudowy oraz zmiany geometrii dachu zabytkowej willi,

h) ustalenie, o którym mowa w lit g nie dotyczy nadbudowy i rozbudowy związanej z zamontowaniem windy,

i) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku gospodarczego lub garażowego,

j) geometria dachów: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°,

k) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,

l) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i faldowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding.

m) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

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

§ 25. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony Uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz.Woj. Maz. Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz.10685.)

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

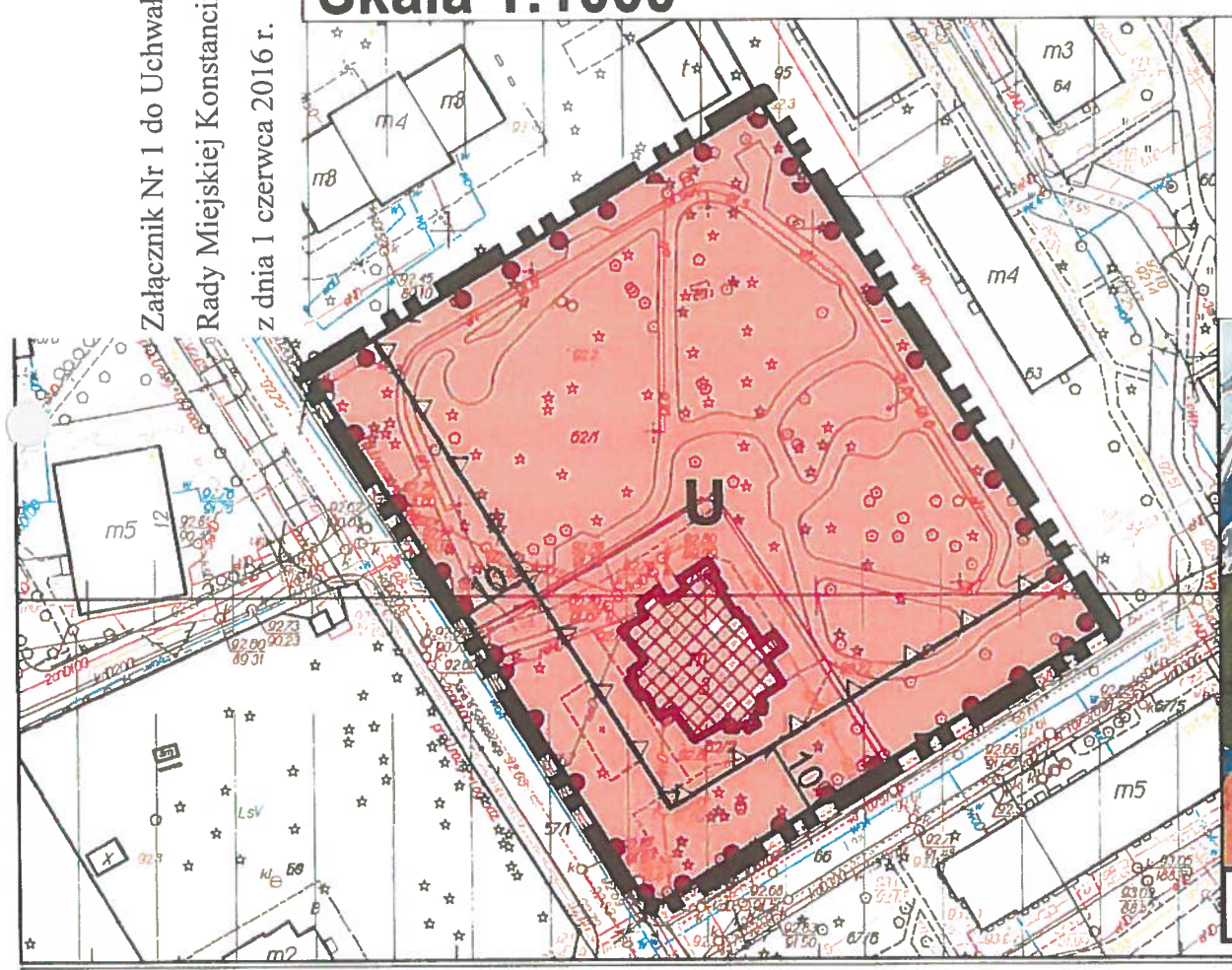
RADA MIEJSKA KONSTANCIN-JEZIORNA

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Cieślawski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 300/VII/20/2016
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 1 czerwca 2016 r.

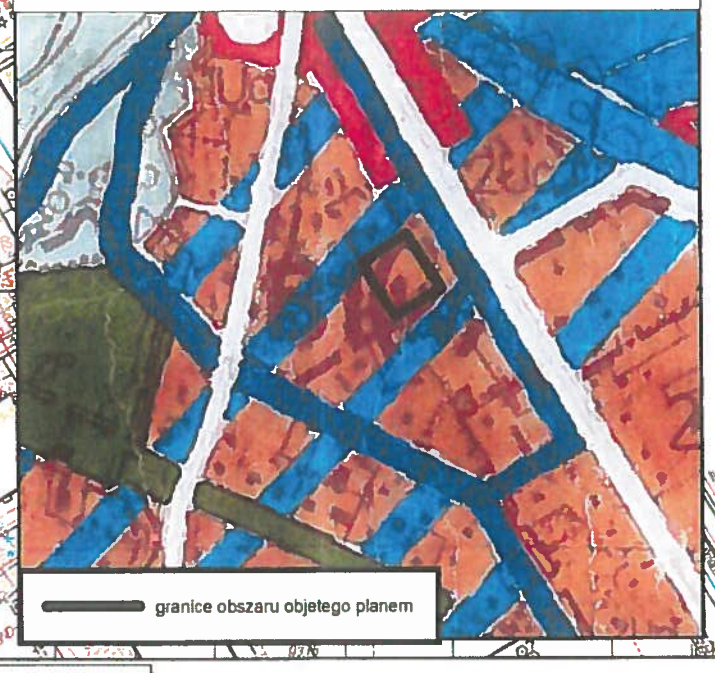
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

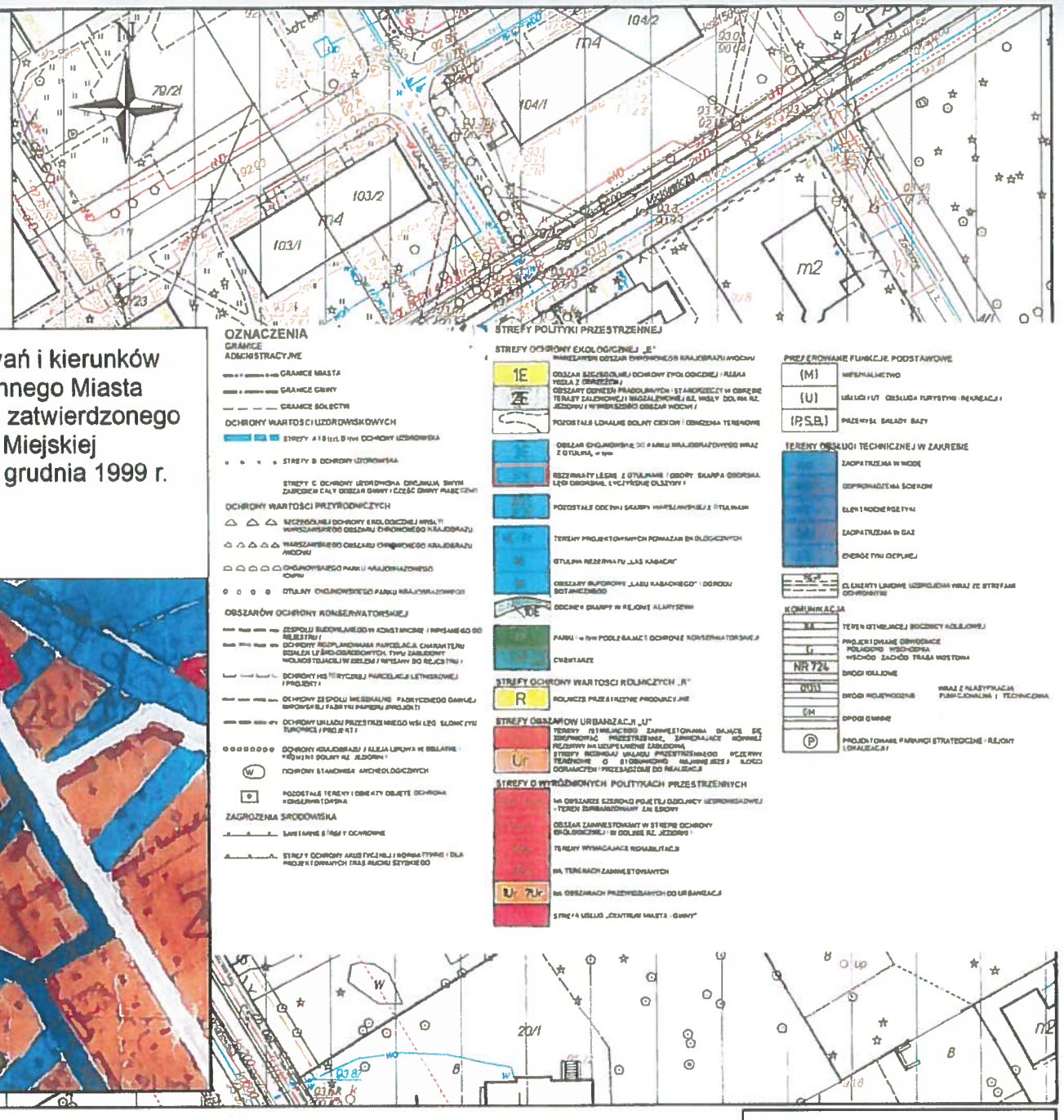
Skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziornaz dnia 27 grudnia 1999 r.

Skala 1:10 000





Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- 10 — wymiarowanie odległości (w metrach)
- U — teren zabudowy usługowej

Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych

- zabytek nieruchomy (willa "Gryf"), wpisany do rejestru zabytków
- granica obszaru willi "Gryf" (zieleń w granicach posesji) wpisanego do rejestru zabytków

0 10 20 40 60 80 Metry

Urzad Miasta i Gminy
Konstancin-Jeziorna
Wydział Planowania Przestrzennego
Projekt planu sporządziła
mgr Elżbieta Bartoszewska
inż. Małgorzata Andrzejak,
mgr Dorota Siwek,
mgr inż. Agnieszka Stosio

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z oryginałem materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1418 4000
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	2014 -07- 03

Starosta Piaseczyńskiego
Nadinspektor
Anna Adamczak-Szczepańska

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Cieślikowski

Strona 1

Id: DC112606-B2BC-49B2-AC71-60F2BFA14758. Uchwalony

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 300/VII/20/2016

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 1 czerwca 2016 r.

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

Teren objęty planem to zagospodarowana nieruchomość, stanowiąca własność Gminy Konstancin-Jeziorna. Na terenie działki nr ewid. 62/2 z obrębu ewid. 03-12 zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny – willa „Gryf". Natomiast na terenie działki o nr ew. 62/1 został urządzony plac zabaw.

Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12, ze szczególnym uwzględnieniem zasad lokalizowania zabudowy usługowej. W istniejącym budynku gmina zamierza przeznaczyć istniejące pomieszczenia na cele użyteczności publicznej.

Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z ulicy Sobieskiego, do której bezpośrednio przylegają przedmiotowe działki.

Wzdłuż drogi przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zasilanie obszaru w media zaplanowano na zasadzie przyłączenia do istniejących sieci.

Przeprowadzona procedura planistyczna ogranicza się do zmiany dotychczasowego przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren usług publicznych.

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 Cieślikowski

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 300/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr 63/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 października 2015 r. do 26 października 2015 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 12 października 2015 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie rozwiązaniami.

W terminie do dnia 9 listopada 2015 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny, 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 zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

1) 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.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W pkt 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wymagań w zakresie lokalizacji reklam i ogrodzeń.

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa" Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar opracowania położony jest poza prawnymi formami ochrony walorów krajobrazowych. Natomiast na działce o nr ew. 62/2 z obrębu 03-12 znajduje się willa „Gryf", która wraz z zielenią (działki o nr ew 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12) została wpisana do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1162 z dnia 27.04.1983 r. Główną intencją planu jest umożliwienie dokonania zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń.

W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 15 m dla zabudowy usługowej, zaś dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej 7m. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rozmieszczenia reklam, warunków budowy ogrodzeń.

Punkt 3 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W przygotowanym planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, nakaz dostosowania lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej do istniejącej cennej zieleni, zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

Projekt planu zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ustalone w planie usługi publiczne będą pozytywnie oddziałać na ludzi. Ponadto w planie ustalono w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren U należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Ponadto w projekcie planu znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności oczyszczania ścieków opadowych z terenu usługowego przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy w /cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działki o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 położone są w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.) przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne w granicach administracyjnych miast.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

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

W obszarze objętym planem ochronie podlega zabytek nieruchomy – willa Gryf. Budynek ten wraz z zielenią (działki o nr ew 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12) został wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1162 z dnia 27.04.1983 r. W ustaleniach planu wprowadzono zapis o wymogu zagospodarowania terenu, prowadzenia badań i robót budowlanych oraz podejmowania innych działań przy zabytku – willi Gryf wraz z zielenią oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków

pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Zatem zapisy planu zapewniają pełną ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami. W obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);

- budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;

- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;

- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ustalone w planie usługi publiczne będą pozytywnie oddziałać na ludzi. Ponadto w planie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustalono, że teren U należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. Ponadto w planie ustalono konieczność zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu. Na działce o nr ew. 62/2 znajduje się – willa „Gryf". Na działce 62/1 znajduje się plac zabaw. Intencją sporządzenia planu jest przeznaczenie pomieszczeń na cele użyteczności publicznej. Zatem w analizowanej sytuacji w przygotowanym planie w sposób optymalny zostały wykorzystane istniejące zasoby.

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony zgodnie z intencją właściciela, który zamierza dokonać zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń na cele użyteczności publicznej.

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

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie przeznacza przedmiotowe działki na usługi publiczne, usługi nieuciążliwe towarzyszące usługom publicznym oraz zieleń urządzoną i place zabaw. Zatem należy uznać, że projekt planu ze względu na określone przeznaczenie uwzględnia potrzeby interesu publicznego

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- możliwość realizacji urządzeń inżynieryjnych, w szczególności: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, - w całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;

- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 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 doprowadzeniu do parametrów zgodnych z przepisami;

- zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej;

- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody,

- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i

magazynowania odpadów komunalnych powstalych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udzialu spoleczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udzialu społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają wladzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udzial społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- zglaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogloszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu skladania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także skladać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać glos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone również w postaci elektronicznej. Każda uwaga złożona w tej postaci musi zostać:

- opatrzona 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

- opatrzona podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP w rozumieniu przepisów ustawy dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2013 r. poz. 235) lub

- za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w

ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 11 maja 2015 r. Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia 5 października do 26 października 2015 r. W dniu 12 października 2015 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej został sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 9 listopada 2015 r. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu http://bip.konstancinjeziorna.pl/. Ogłoszenie o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w Kurierze Poludniowym z dnia 17-23 kwietnia 2015 r. Natomiast ogłoszenie w sprawie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostalo zamieszczone w Kurierze Poludniowym z dnia 25 września-1 października 2015 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu byl dostępny w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania jest zasilany z sieci wodociągowej. Z przygotowanego „Programu Gospodarki Wodno-Ściekowej dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna" wynika, że w wyznaczonym obszarze zasobowym znajdują się skanalizowane obszary zabudowy jedno- i wielorodzinnej, rezydencjonalnej i uzdrowiskowej. W związku z powyższym brak jest potencjalnych źródel zanieczyszczeń. Ponadto monitoring wód podziemnych dla wszystkich ujęć miejskich, prowadzony przez Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna nie wykazal zanieczyszczeń antropogenicznych.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby mieszkańców.

W przedmiotowym projekcie planu obszar działek został przeznaczony pod usługi publiczne. Intencją dokonania zmiany planu jest przeznaczenie pomieszczeń na cele użyteczności publicznej. Na działce o nr ew. 62/2 z obrębu 03-12 znajduje się willa „Gryf". Natomiast na działce o nr ew. 62/1 z obrębu 03-12 znajduje się urządzony plac zabaw. Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowe działki położone są w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren działek położony jest pomiędzy zabudową wielorodzinną a mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną. Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne.

Ponadto w związku z ustalonym przeznaczeniem, na przedmiotowym terenie nie powstanie zabudowa mieszkaniowa ani jednorodzinna ani wielorodzinna.

W dniu 22 października 2014 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr

643/VI/48/2014 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu, gdzie położone są działki o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz. 10685. Obowiązujący plan przeznacza przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, oznaczonym symbolem A4MNR. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zieleń leśną.

Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,

- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

- ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,

- terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,

- terenów i obszarów górniczych – konieczna jest aktualizacja przebiegu granic terenu i obszaru górniczego,

- lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Jeżeli chodzi o wpływ na finanse publiczne, to gmina poniesie koszt przy remoncie istniejącego zabytkowego budynku jak również przy samej adaptacji istniejących pomieszczeń na cele użyteczności publicznej. Koszty to również utrzymanie istniejącego placu zabaw.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podejmuje również rozstrzygniecie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie urbanizacji 1Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. W strefie 1 Ua dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych 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.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 62/1 i 62/2 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Cieślawski