

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia.....w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm).

Zgodnie z podjętą uchwałą nr 306/VII/20/2016 z dnia 1 czerwca 2016 r. przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części terenu wsi Bielawa. Dla obszaru, którego dotyczy uchwała obecnie obowiązują:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, Uchwała Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r.;
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, Uchwała Nr 44/IV/5/2004 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r.;
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi, Uchwała Nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r.;
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa – część północna i wschodnia, Uchwała Nr 47/V/4/2007 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 marca 2007 r.

W wyniku realizacji uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Obszar objęty opracowaniem, obejmujący powierzchnie ok. 147,8 ha, położony jest w północnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim. Od północy obszar na niewielkim fragmencie graniczy z dzielnicą Wilanów miasta stołecznego Warszawa i położony jest ok. 20 km na południe od jego centrum.

Od południa wzdłuż ulicy Mirkowskiej obszar sąsiaduje z terenami miasta Konstancin-Jeziorna o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi obiektami usługowymi i handlowymi oraz obiektami oświaty. Zachodnia granica obszaru przebiega wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 724, przy której zlokalizowane są obiekty handlowe i usługowe, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północno-zachodu obszar sąsiaduje z terenami grodzonego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Konstancja oraz obiektami sportowymi prywatnej placówki oświatowej American School of Warsaw. Od północy obszar sąsiaduje z wchodzącym w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, terenem stanowiącym mozaikę terenów rolnych, użytków zielonych, pól i terenów leśnych, poprzecinanych otwartymi rowami melioracyjnymi. Za wschodnią granicą obszaru rozciągają się tereny niezabudowane, na które

Elżbieta Bartoś

składają się tereny rolne oraz dwa duże zbiorniki wodne wraz z otaczającymi je użytkami zielonymi. Południowo wschodnia granica obszaru przebiega pomiędzy wałem przeciwpowodziowym rzeki Jeziorki a nasypem kolejowym.

Zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w dwóch strefach:

- 1) strefie przewidzianej do urbanizacji,
- 2) strefie ochrony ekologicznej.

Strefa projektowanej zabudowy Ur (przewidziana do urbanizacji).

- 1) Obowiązuje realizacja w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej.
- 3) Usługi i zakłady produkcyjne mogące stwarzać uciążliwość dla środowiska lokalizowane jedynie poza strefą B ochrony uzdrowiska, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki (bez zewnętrznej strefy ochronnej).
- 4) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), dla zabudowy wiejskiej postulowana wysokość – 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym).

Strefa ochrony ekologicznej 2E.

- 1) Strefa obejmuje tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolina rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu.
- 2) W strefie obowiązuje zakaz zabudowy oraz postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego.
- 3) W strefie dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną oraz lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku (UT) pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
- 4) Szczególnie starannego zagospodarowania wymaga dolina rzeki Jeziorki, odcinek przylegający do dzielnicy uzdrowskiej.

Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy).

- 1) Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie – wzdłuż drogi – nowych działek budowlanych.

- 2) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej- zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Przystąpienie do sporządzania planu uzasadnione było ograniczoną możliwością optymalnego wykorzystania terenów oraz realizacji obiektów budowlanych na przedmiotowym terenie, jak również narastającymi problemami komunikacyjnymi. Liczne wnioski złożone przez właścicieli działek objętych projektem planu jednoznacznie wskazywały na, trudności z efektywnym zagospodarowaniem nieruchomości z uwagi na obowiązujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, utratę rolniczego charakteru części obszaru pomiędzy ul. Powsińską i ul. Olszynki, a tym samym wnioskowali o przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt miejscowego planu zagospodarowania stanowi zatem odzwierciedlenie potrzeb i oczekiwań mieszkańców tego terenu, jak również stanowi uaktualnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zarówno w zakresie uwzględnienia stopniowych przekształceń zachodzących na tym obszarze, jak również dostosowanie planu do obowiązujących przepisów prawa.

Przedmiotem uregulowań planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zasad lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przyjmując zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę tych ustaleń. Realizacja ustaleń planu z zakresu przeznaczenia terenu czy prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania tego terenu, uwzględniającego relacje z terenami otaczającymi.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz 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:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów

Elżbieta Burdziejewska

- rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020 poz. 1062);
 - walory ekonomiczne przestrzeni;
 - prawo własności;
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - potrzeby interesu publicznego;
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Pojęcie ładu przestrzennego zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą 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. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania i rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu

terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczone symbolem UP;
- 5) tereny usług z zakresu turystyki, oznaczone symbolem UT;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 7) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS;
- 8) tereny rolne, oznaczone symbolem R;
- 9) tereny lasu, oznaczone symbolem ZL;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem IT;
- 11) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem KDGP;
- 12) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 15) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem KP;
- 16) tereny infrastruktury kolejowej, oznaczone symbolem KK.

Jednocześnie, dla każdego z wyżej wymienionych terenów określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy (w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wskaźniki intensywności zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i maksymalną wysokość zabudowy) oraz wymagania dotyczące kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie terenów leśnych czy zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych należy doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa” oraz

wymienione zostały prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty projektem planu częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Ustalenia planu uwzględniają wartość przyrodniczą przedmiotowego obszaru oraz walory terenów sąsiadujących – projektowane przeznaczenie terenów jest zgodne z ich specyfiką. W obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dopuszczono rozwój zabudowy, ale jedynie wolnostojącej, jednorodzinnej, o ekstensywnym charakterze. Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych przejawia się również wprowadzeniem ustaleń dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy, zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów.

Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych przejawia się wprowadzeniem:

- zapisów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co do zasady zakazując ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami);
- ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów);
- przepisów dotyczących nakazu zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- nakazu oddalenia o minimum 50 m od wału przeciwpowodziowego rzeki Jeziorki,
- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na istniejącym terenie leśnym i terenach rolnych;
- ustaleń w zakresie istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.). Przepisy ww. ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z tym, że dla terenu objętego projektem planu, obowiązują miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego, zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych zostały uzyskane w ramach przeprowadzonych procedur planistycznych. Z tego względu, na tym etapie nie stwierdzono występowania terenów, dla których konieczne byłoby uzyskanie stosownych decyzji.

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków. Jest to zespół dworsko-parkowy, położony w południowo-wschodniej części Bielawy (nr rejestru 1288/87). Na terenach wsi Bielawa udokumentowano kilkanaście stanowisk archeologicznych, głównie w centralnej i południowej części wsi, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej. Oprócz zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską na terenach Bielawy zlokalizowanych jest kilka kapliczek i krzyży przydrożnych, obiekty te posiadające duże znaczenie dla krajobrazu kulturowego. Część z nich znajduje się w granicach pasa drogowego, w związku z czym konieczne może okazać się ich przeniesienie. W obszarze objętym planem nie występują natomiast dobra kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów, jednakże w planie miejscowym niektóre ustalenia mają wpływ na ich spełnienie. Należy w tym miejscu wskazać obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji gminnej. Plan zakłada również zakaz lokalizacji zakaz zabudowy na terenach wód powierzchniowych, terenach rolniczych i terenie gruntów leśnych. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

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 2020 r. poz. 1662 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., zmienionego uchwałą nr 189/VIII/15/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy oraz w której zabrania się m.in. lokalizowania zakładów przemysłowych czy prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny oraz właściwości lecznicze klimatu.

Przez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczanie terenów na określone cele powinno dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Rozstrzygnięcia planu uwzględniają ekonomikę przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, w tym optymalne powiązanie sieci dróg projektowanych z istniejącymi.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta i Gminy zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków, dotyczących przeważnie zmiany przeznaczenia działek z rolnych na

budowlane oraz zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Poszanowanie praw własności w planie wyraża się wyznaczeniem linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz wyważeniem interesów publicznych i prywatnych poprzez tylko bezwzględnie uzasadnione ograniczanie prawa właściciela w prawie do korzystania z nieruchomości celem pozyskania terenów pod infrastrukturę drogową.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku. W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po przystąpieniu do sporządzania planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W przedmiotowym planie ustalono docelowe zaopatrzenie terenu w wodę docelowo z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej lub do tego czasu – ze studni. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala możliwość realizacji na całym obszarze objętym planem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, w uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

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

Zgodność w wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna, dokonana w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych przyjęta uchwałą Nr 890/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018r. wskazała potrzebę aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach objętych projektem planu, jak również potrzebę dokonania zmiany obowiązującego 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 1999r. Rada Miejska Konstancin – Jeziorna 2 października podjęła uchwałę Nr 585/IV/38/2006 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna. Procedura planistyczna dotycząca zmiany Studium jest na etapie opiniowania i uzgodnień.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do przewidywanych konsekwencji finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dotyczących dochodów i wydatków gminy zalicza się w szczególności:

- wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy;
- wydatki związane z budową w/w dróg – urządzenie pasa drogowego;
- wydatki związane z realizacją ciągu pieszo-rowerowego KP1;
- wydatki związane z realizacją inżynierii miejskiej w ciągu dróg publicznych, kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- dochody z podatku od nieruchomości;
- dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Realizacje te zostaną rozłożone na budżet gminy w kolejnych latach po uchwaleniu planu.

Do ww. skutków finansowych nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogi powiatowe i wojewódzkie odpowiednio przez Powiat Piaseczyński i Województwo Mazowieckie.

