

UCHWAŁA NR 484/VIII/36/2022
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 23 lutego 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid.
10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 382/VIII/28/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 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;
- 4) danych przestrzennych – załącznik nr 3.

§ 2. Granice 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu – Granica układu urbanistycznego osiedla robotniczego Mirków – wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1319 – wynika z przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku planu ma charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym:

- 1) tereny zieleni publicznej urządzonej – oznaczone symbolami **ZP 1, ZP 2, ZP 3**;
- 2) tereny komunikacyjne – drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone symbolami **KDD 1, KDD 2, KDD 3, KDD 4**;
- 3) teren komunikacyjny – ciąg pieszo-rowerowy – oznaczony symbolem **KPR**.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 30 m.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny zieleni publicznej urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP 1, ZP 2, ZP 3 należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

§ 10. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach układu urbanistycznego osiedla robotniczego Mirków, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1319.

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.

Rozdział 7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. 1. 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, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 14. 1. Obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa Puławy)”, nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. W celu ochrony obszarów, o których 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.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 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

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz istniejącą drogą (ul. Mirkowska) znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami KDD 1, KDD 2, KDD 3, KDD 4;
- 3) w planie miejscowym wyznaczono ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem KPR;
- 4) możliwość lokalizowania na terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów zieleni publicznej urządzonej ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodów kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż $\varnothing 40$;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach ZP 1, ZP 2 i ZP 3 powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

§ 20. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV oraz ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §22.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §22.

§ 22. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 23. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, lotnisk oraz ochrony wód.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25. 1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

Rozdział 13.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu

§ 26. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, w wysokości – 0 %.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 27. Dla **terenów zieleni publicznej urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP 1, ZP 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen publiczna urządzona,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) place zabaw,
 - d) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 30 %,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1,
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
 - e) ustalenie, o którym mowa w lit. d nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.

§ 28. Dla **terenu zieleni publicznej urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen publiczna urządzona,
 - b) place zabaw,
 - c) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 70 %,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1,
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
 - e) ustalenie, o którym mowa w lit. d nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.

§ 29. Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna,
- 2) klasa drogi: dojazdowa,
- 3) ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna,
- 2) klasa drogi: dojazdowa,
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 9 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna,
- 2) klasa drogi: dojazdowa,
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna,
- 2) klasa drogi: dojazdowa,
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy,
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 34. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 413/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r. Nr 268, poz. 6922).

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 484/VIII/36/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 23 lutego 2022 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) - zadania własne gminy.

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

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlegają przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 484/VIII/36/2022
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 23 lutego 2022 r.
Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 484/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębem ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie

Miejscowy plan zagospodarowania dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębem ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie, jest sporządzany w związku z uchwałą 382/VII/28/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 czerwca 2021 r. Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębem ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w 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. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na fragmencie w strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy) obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy, w przeważającej części w strefie ZP (parki, w tym podlegające ochronie konserwatorskiej) oraz w części w strefie komunikacji – droga klasy zbiorczej.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1990 r.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami 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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696);
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 7) prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzeb 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) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

- 3) 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. z 2019 r. poz. 1443), 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 punkcie 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.

Wymagania te zostały uwzględnione w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 10 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

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

W przygotowanym projekcie planu znajdują się przepisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

Punkt 4 dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, która jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchoma, 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.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w części w granicach układu urbanistycznego osiedla robotniczego Mirków – wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1319, na którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696). 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.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczenie podstawowe została ustalona zieleń publiczna urządzona, urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacyjne.

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 2021 r. poz. 1301) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 50 % powierzchni strefy, w której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrawiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Ponadto wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły – Warszawa – Puławy”, nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

Punkt 6 – 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.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Wprowadzone przeznaczenie przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy plan z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w planie miejscowym funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego.

W punkcie 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 części działki o nr ewid. 10/54 z obrębem ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony w sposób uwzględniający wniosek z dnia 20.05.2021 r. z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych w części dotyczącej działki nr ew. 10/54 z obrębem 02-02, celem umożliwienia budowy boiska wielofunkcyjnego dla dzieci i młodzieży (data wpływu do Urzędu 24.05.2021 r.).

W punkcie 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.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie.

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 infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego;
- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w gaz i ciepło – z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci 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 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.

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

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

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone w formie papierowej lub w postaci elektronicznej.

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 01.07.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 23 lipca 2021 r.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia 07.12.2021 r. do 28.12.2021 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Na

dzień 16.12.2021 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 12.01.2022 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostanie udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 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 miejskiej wodociągowej. 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 ludności. Przewidywana funkcja terenu będzie prowadziła do czasowego wzrostu liczby osób przebywających w tym terenie.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego stanowi część działki o nr. ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie. Przedmiotowy teren obejmuje ok. 1,63 ha. Teren znajduje się bezpośrednio przy drodze gminnej – ul. Anny Walentynowicz oraz drodze powiatowej – ul. Mirkowska, a także w niedalekiej odległości od drogi wojewódzkiej nr 721 – Aleja Wojska Polskiego w Konstancinie-Jeziornie.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 10 października 2018 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła Uchwałę Nr 890/VII/49/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu, objętego granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr. ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 413/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 268 poz. 6922 z dnia 15 października 2002 r.) ze zmianami.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie, nastąpiło z faktem, że planowana budowa boiska wielofunkcyjnego dla dzieci i młodzieży na przedmiotowym obszarze, wymaga niezbędnych zmian zapisów przeznaczenia tego terenu w dotychczasowym obowiązującym planie miejscowym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera jedynie informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego. Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- b) dochody z podatku od nieruchomości;
- c) wydatki związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i realizację sieci infrastruktury technicznej.

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

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym

uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m. in. z zakresu ochrony środowiska).

Przedstawiony Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projektu planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębu ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.