

**UCHWAŁA NR 522/VIII/39/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi**  
**Bielawa – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr 306/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa, zmienionej Uchwałą Nr 441/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. oraz Uchwałą Nr 497/VIII/37/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 marca 2022 r. stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r. Rada Miejska uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne.**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowany uchwałą.**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa, zwany dalej "planem", składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Planem obejmuje się obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**§ 3. 1.** W planie 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 powierzchni zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną

wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 5) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie;
- 6) przeznaczenie terenu – oznaczone za pomocą numeru i symbolu literowego.

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

- 1) granica Warszawskiego Obszary Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica strefy 50 metrów od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 3) granica obszaru ograniczonej wysokości od lotniska Chopina;
- 4) granica obszaru narażonego na zalanie w wyniku przerwania wałów przeciwpowodziowych.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Objaśnienia użytych w uchwale określeń i skrótów.**

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:



- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linii rozgraniczającej** — należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
  - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 7) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównej połaci dachowej nie większym niż 12 stopni.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów.**

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerem porządkowym oraz symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**;
- 3) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1I**;
- 4) teren dróg publicznych klasy głównej, oznaczony symbolem **1KDG**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL**, **2KDL**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;
- 7) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1KKK**.

3. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zabudowy typu apartotel i condohotel.

5. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### **Rozdział 4.**

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

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

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu łączności publicznej.

3. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z linią kolejową należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

**§ 9. 1.** Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę:

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działce powstałej w wyniku wydzielenia ustalonych planem dróg publicznych, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.

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

- 1) wydzielania działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd do nowo projektowanych działek.

4. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.

5. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 10. 1.** W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) droga wewnętrzna bez przejazdu, o długości powyżej 50 m musi być zakończona placem do zawracania.

**§ 11.** W zakresie wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, szarości oraz czerwieni, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 12.** Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży i towarzyszącej infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: zdrowia, kultury, oświaty i obiektów sportowych;
- 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

**§ 13.** Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 14.** W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny MN/U – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) tereny US – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 6.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 15.** W obszarze objętym planem ochronie podlega dworzec stacji kolejki wąskotorowej Klarysew, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczony na rysunku planu.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 16. 1.** Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują, zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

**§ 17. 1.** Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

**§ 18.** 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 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.

**§ 19.** W zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 20.** W zasięgu strefy 50 m od stopy wału obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią – zakaz wykonywania robót budowlanych.

**§ 21.** 1 Cześć obszaru objętego planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie, oznaczonego na rysunku planu.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

3. W odniesieniu do powierzchni, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 163,0 m n.p.m. na całym obszarze objętym planem.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 22.** 1. W zakresie zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1US, 1I** oraz **1KKK** – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** – 1500 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działki nr ewid. 862 z obrębem 00-01 położonej w granicach terenu 5MN/U, dla której ustala się – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** – 18 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **1US, 1I** oraz **1KKK** – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 23.** 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

2) obsługę komunikacyjną terenów przez układ komunikacyjny oznaczony na rysunku planu, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD**.

2. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) dla terenów sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników terenów sportowych i rekreacyjnych;
- 5) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb, jednak nie mniej niż 2 miejsca.

3. W przypadku zabudowy o przeznaczeniu mieszanym, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować.

4. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 24.** 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2.

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

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

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami **MN/U, US** oraz **I** w granicach własnej działki;
- 4) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg

i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §29.

**§ 28.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §29;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ .

**§ 29.** 1. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te, o których mowa w ust. 1.

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

**§ 31.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 32.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 12.**

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

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

- 1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 1US;
- 2) 0% – dla pozostałych terenów.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 34.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U** oraz **5MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>, dla których ustala się – nie mniej niż 50%,
- c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działki nr ewid. 862 z obrębu 00-01 w granicach terenu 5MN/U, dla której ustala się – 1200 m<sup>2</sup>;

3) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 12 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 6 m;

4) geometria dachów – dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 40°;

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej.

**§ 35.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem **3MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 90%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 1%,
- c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,5;

3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 15 m,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 6 m;

4) geometria dachów – dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°.

**§ 36.** Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) rekreacyjne i sportowe urządzenia terenowe z możliwością ich zadaszenia,
  - b) obiekty kubaturowe z pomieszczeniami sanitarnymi, magazynowymi i administracyjnymi dla obsługi sportu i rekreacji,
  - c) trybuny sportowe,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
  - c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy zadaszeń terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°.

**§ 37.** Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem przepompowni ścieków,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
  - c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°.

**§ 38.** Dla terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDG**:
  - a) klasę drogi – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 3,2 do 41,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;



- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDL**:
  - a) klasę drogi – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 11,3 do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem **2KDL**:
  - a) klasę drogi – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 13 do 45,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDD**:
  - a) klasę drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 10 do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem **2KDD**:
  - a) klasę drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m;
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem **3KDD**:
  - a) klasę drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m.

**§ 39.** Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny kolejowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
  - c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

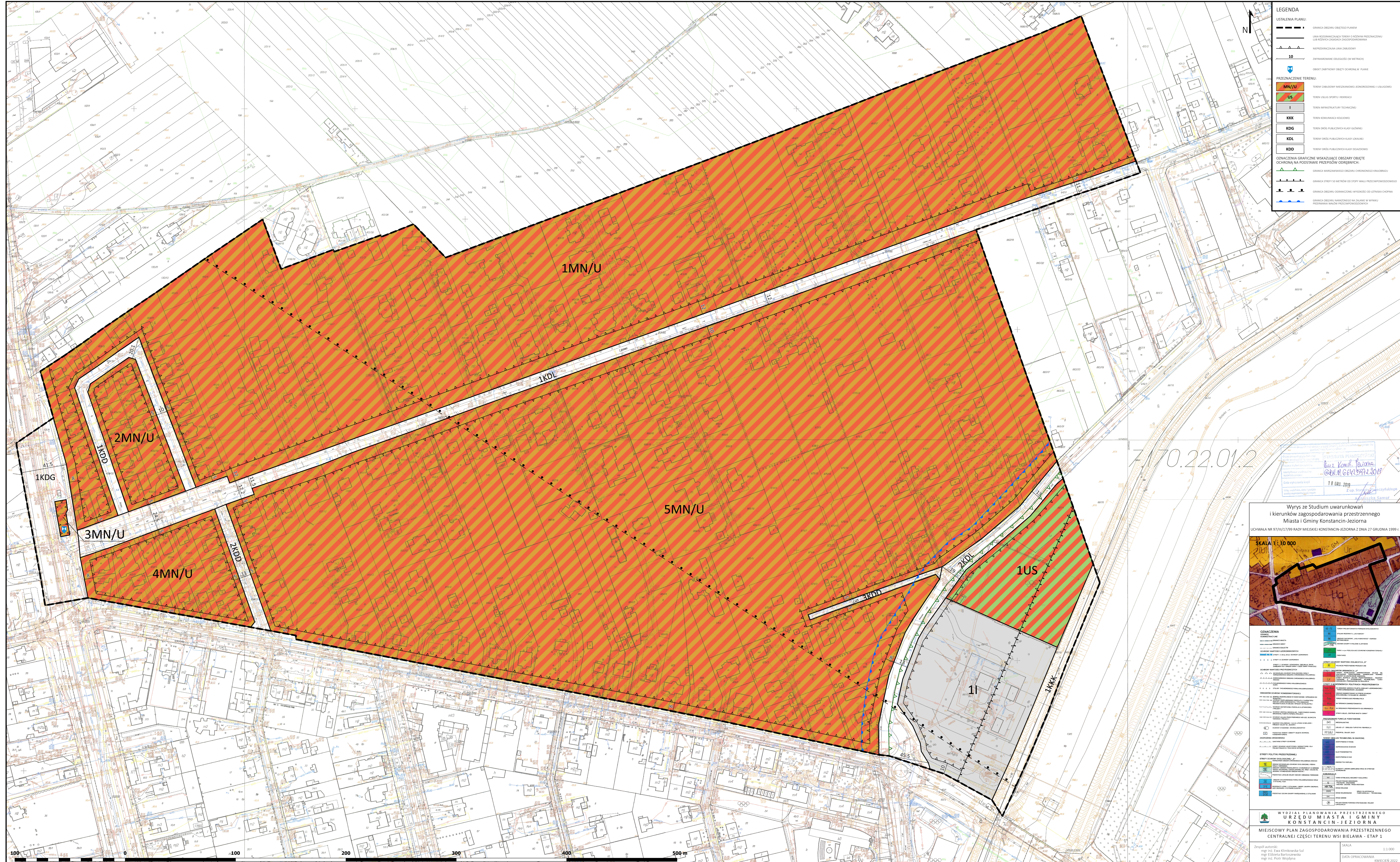
**§ 41.** Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, zatwierdzony uchwałą nr 44/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**





**LEGENDA**

**USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZDZIAŁAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH
- NEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRAH
- OBJEKT ZAPYCHANY OBJEKT OCHRONY W PLANIE

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWYCH BUDYNKÓW ZWIĄZANYCH I USŁUGOWYCH
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- I TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KKK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ

**OZNACZENIA GRANICZNE WSKAZUJĄCE OBSZARY OBIĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OGRANICZAJĄCYCH:**

- GRANICA WYKONAWCZEGO OBSZARU OCHRONY ODLEGŁOŚCI KRAJOBRAZU
- GRANICA STREFY 50 METRÓW OD STOPY WĄWU PRZEDWOTKOWODOWO
- GRANICA OBSZARU OGRANICZENIA WYNOŚNOŚCI OD ULISKA CHOPINA
- GRANICA OBSZARU NADZISZCZONIA NA STANIE W WYNIKU PRZEMIANA WĄWU PRZEDWOTKOWODOWO

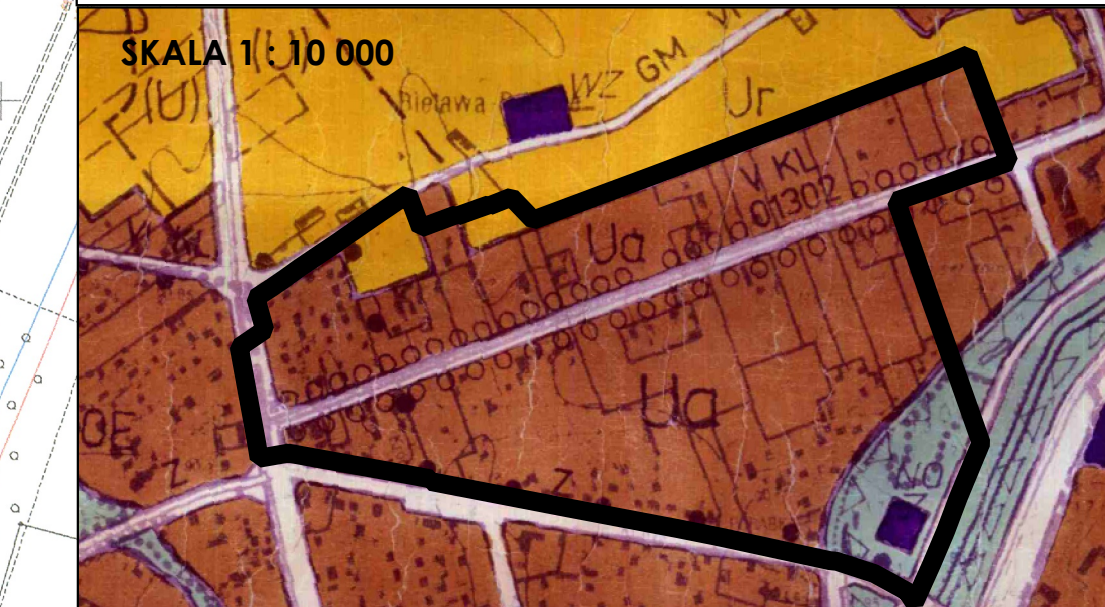
7.7.20.22.01.2

WYKONANIE PRZEPROJEKTOWAŁ  
mgr inż. Ewa Klimbrowa-Sul  
mgr inż. Piotr Wołynia

18.08.2022

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

UCHWAŁA NR 97/III/17/99 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA Z DNIA 27 GRUDNIA 1999 R.



**OZNACZENIA**

Symbol	Opis
...	...

**STREFA POLITYKI PRZESTRZENNEJ:**

Symbol	Opis
...	...



ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRALNEJ CZĘŚCI TERENU WSI BIELAWA – ETAP 1										
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa, wyłożonego do publicznego w dniach od 1 lutego 2022 r. do 22 lutego 2022 r. (termin na składanie uwag do 8 marca 2022 r.) dotyczące obszaru objętego etapem 1.										
L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi*	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	9
1.	16.02.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału z 1200 mkw. do 1000 mkw.	dz. ewid. nr 862 teren MN/U5	MN/U5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej  aktualne oznaczenie w planie: MN/U5 → 5MN/U		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze: 12
2.	09.02.2022 r.	osoba fizyczna	Wskazuje, że wszystkie działki, które wcześniej były objęte MPZP wsi Bielawa, a zmiana planu pogarsza możliwości zabudowy, nie powinny być objęte rentą planistyczną. Renta planistyczna powinna dotyczyć tylko działek, które zostały przekształcone w planie z rolnych na budowlane.	cały obszar objęty planem	ustalenia ogólne planu		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze: 33
3.	09.02.2022 r.	osoba fizyczna	<b>Wnioskuje o uwzględnienie następujących zmian:</b> 1. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 mkw. 2. Powierzchnia zabudowy – 50%. 3. Powierzchnia biologicznie czynna – 50%.	cały obszar objęty planem	–		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze: 42
4.	19.02.2022 r.	osoby fizyczne	1. Wnoszą, aby dla terenu MN/U5 pozostawić podstawowe normatywy dokładnie w takiej postaci, w jakiej zawarto je w wyłożonym projekcie planu. 2. Wnoszą o doprecyzowanie zapisu w § 37 pkt 5 – dotyczącym możliwości lokalizowania budynków na działce budowlanej – poprzez dodanie po słowach "(...) oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej", następującej treści "przy czym nowopowstające budynki usługowe mogą powstawać wyłącznie na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych i dojazd/dojście do takiego nowopowstającego budynku usługowego może odbywać się wyłącznie pod drogą publiczną". 3. Dopuszczenie lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym, o ile jeden z nich jest zamieszkały przez aktualnego właściciela budynku lub jego spadkobierców. 4. Uważają, że na terenie MN/U5 wszystkie podstawowe parametry powinny pozostać bez zmian w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa z uwzględnieniem tylko zmian wynikających z nowych przepisów prawa, oraz ewentualnie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 60%.	teren MN/U5	MN/U5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej  aktualne oznaczenie w planie: MN/U5 → 5MN/U		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze: 49
							uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	
							uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	

1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	9
5.	07.03.2022 r.	PGNiG TERMIKA SA, ul. Modlińska 15, 03-216 Warszawa	<b>Wnosi o uwzględnienie następujących zmian:</b> 1. Wprowadzenie zapisów dotyczących zakazu sytuowania obiektów ograniczających widoczność w obrębie trójkąta widoczności skrzyżowania bocznicy Elektrociepłowni Siekierki z ul. Mirkowską (przejazdu kolejowo-drogowego), oraz w pasie drogowym na odcinku do 20 m z lewej strony <u>przejazdu mierzonego od skrajnej szyny.</u>	teren KK1	ustalenia ogólne planu  KK1 – tereny infrastruktury kolejowej  aktualne oznaczenie w planie: KK1 → 1KKK		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze: 66
			2. Wprowadzenie zapisów regulujących nasadzenia roślinności wysokopiennej i krzewów w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu, albo górnej krawędzi przekopu, albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych bocznicy Elektrociepłowni Siekierki.				uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	
			3. Wprowadzenie zapisów nakazujących projektowanie dróg i placów utwardzonych z odpowiednim systemem odwodnienia powierzchniowego oraz kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem skierowanym poza pas gruntu i rowy odwadniające bocznicę kolejową, w celu niedopuszczenia do podmycie nawierzchni torowej. Pochylenie poprzeczne i podłużne dróg oraz placów na terenach sąsiadującym z terenem kolejowym, powinno zostać zaprojektowane w <u>kierunku innym niż w kierunku terenu kolejowego.</u>				uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	
			4. Wprowadzenie zakazu planowania i sytuowania budynków i budowli w odległości określonej w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.				uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	
6.	06.03.2022 r.	osoba fizyczna	1. Wnosi o zmianę przepisów dotyczących obowiązku zaspokajania potrzeb parkingowych na działce, poprzez dopuszczenie jednego miejsca postojowego w przypadku działek mniejszych niż wskazana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek, lub dopuszczenie sytuowania miejsc parkingowych jedno <u>za drugim.</u>	cały obszar objęty planem	ustalenia ogólne planu		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze: 67
			2. Wnosi o ustalenia dla działek o powierzchni mniejszej niż minimalne powierzchnia nowo wydzielanych działek, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50%.				uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	

\* wszystkie działki ewidencyjne wymienione w wykazie położone są w obrębie 00-01

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 522/VIII/39/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcia 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 2022 r. poz. 559) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, 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 2021r. 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 podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 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 4 do uchwały Nr 522/VIII/39/2022  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną  
po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do Uchwały Nr522/VIII/39/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa – etap 1**

na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503).

Zgodnie z podjętą uchwałą nr 306/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części terenu wsi Bielawa. Uchwała ta została następnie zmieniona uchwałami nr 441/VIII/33/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. oraz 497/VIII/37/2022 z dnia 30 marca 2022 r. W rezultacie zmianie uległa skala w jakiej został wykonany załącznik graficzny do uchwały oraz obszar objęty planem został podzielony na etapy. Dla obszaru objętego etapem 1, 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.

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 etapem 1, obejmuje powierzchnię ok. 41,6 ha, podczas gdy cały obszar objęty przystąpieniem obejmuje ok. 147,8 ha. Teren położony jest w północnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim.

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. Północna granica przebiega wzdłuż granic działek ewidencyjnych położonych pomiędzy ul. Lipową, a ul. Ścienną. Południowo-wschodnia granica obszaru przebiega pomiędzy wałem przeciwpowodziowym rzeki Jeziorki a nasypem kolejowym bocznicy Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie.

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 adaptowanej zabudowy,
- 3) 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 obniżen 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. 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 2022 r. poz. 503). 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 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 rewitalizacji 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 i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 3) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem I;
- 4) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 7) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KKK.

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,
- 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 2021 r. poz. 1326 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 plany zagospodarowania przestrzennego, zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych zostały uzyskane w ramach przeprowadzonych już procedur planistycznych. Z tego względu, na tym etapie nie stwierdzono występowania terenów, dla których konieczne byłoby uzyskanie stosownych decyzji.

Na terenie objętym opracowaniem ochronie podlega dworzec stacji kolejki wąskotorowej Klarysew, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. 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 podłączenia do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

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., 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 – przeznaczenie 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 i uwag.

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 zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej. 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 uchwałą 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 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.