

UCHWAŁA NR 549/VIII/42/2022
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-
Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej**

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) oraz 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 358/VII/22/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej, zmienioną uchwałą nr 421/VIII/32/2021 z dnia 20 października 2021 r. oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej, 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) rozstrzygnięcia 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 – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar wyznaczony następującymi granicami:

- 1) od północno-zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/1 z obrębem ewid. 01-16 północną granicą działki o nr ewid. 12/1 z obrębem ewid. 01-16 i dalej północną granicą działki o nr ewid. 12/2 z obrębem ewid. 01-16 do jej północno-wschodniego wierzchołka;
- 2) wschodnią granicą działek o nr ewid. 12/2, 12/6 i 15/3 z obrębem ewid. 01-16 i dalej wzdłuż linii stanowiącej jej przedłużenie aż do południowej granicy działki o nr ewid. 15/1 z obrębem ewid. 01-16;
- 3) południową granicą działki o nr ewid. 15/1 z obrębem ewid. 01-16 do zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 21 z obrębem ewid. 01-16;
- 4) od zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 21 z obrębem ewid. 01-16 do południowo-wschodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/4 z obrębem ewid. 01-16;
- 5) południową granicą działki o nr ewid. 12/4 i 12/3 z obrębem ewid. 01-16 i dalej zachodnią granicą działek o nr ewid. 12/3 i 12/1 z obrębem ewid. 01-16 do północno-zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/1 z obrębem ewid. 01-16.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające terenu 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 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenie graficzne wynika z przepisów odrębnych – strefa 10 m od obszaru kolejowego.

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.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o charakterze lokalnym.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem **KDGP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy.

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

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

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

2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i parkingów.

2. Zakazuje się lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B ochrony uzdrowiskowej 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 uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły – Warszawa - Puławy”, nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

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

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek - 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się w granicach i poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$.

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

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

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV;
- 2) 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 ust. 7.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 7.

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

7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. W przepisach szczegółowych planu został zawarty sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP.

Rozdział 11.

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

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 19. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy z zakresu usług publicznych, w tym:
 - a) targowisko miejskie,
 - b) sport, rekreacja i kultura,

- c) zieleni urzadzona,
- d) plac zabaw,
- e) parking;

2) zasady ksztaltowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 6 m,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,
- g) geometria dachów – nachylenie dachu do 30°;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- b) nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla rowerów.

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** ustala się przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem ust.2:

- 1) teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) szerokość pasa terenu w granicach planu od 39 m do 41 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Do czasu zagospodarowania terenu KDGP na cele drogowe, dopuszcza się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleni urzadzona,
- b) parking;

2) zasady ksztaltowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%.

§ 21. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Świetlicowa);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 22. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181 z 2011 r. poz. 558).

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

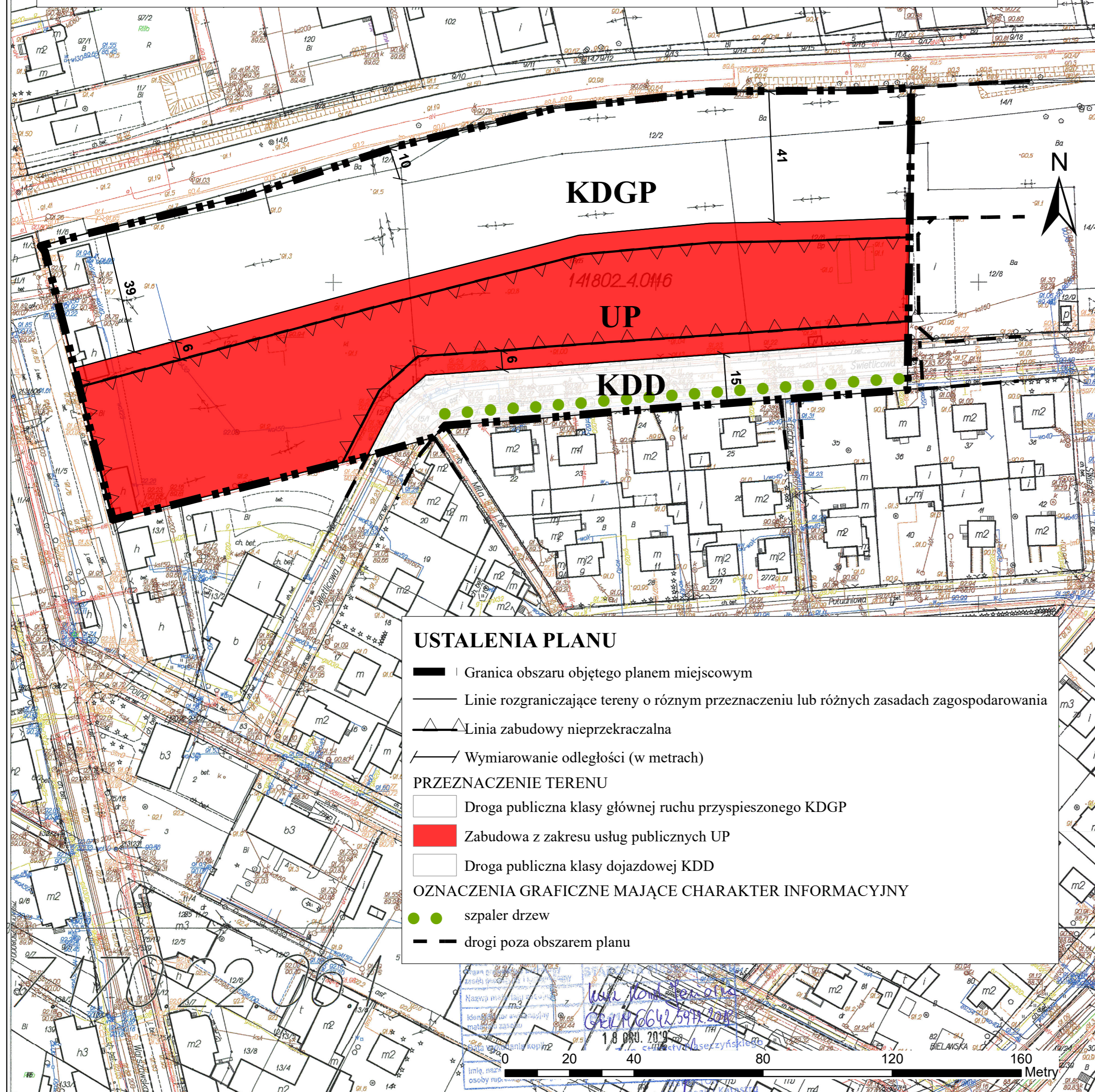
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. ŚWIETLICOWEJ

Skala 1:1 000



USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Linia zabudowy nieprzekraczalna
 - Wymiarowanie odległości (w metrach)
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP
 - Zabudowa z zakresu usług publicznych UP
 - Droga publiczna klasy dojazdowej KDD
- OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**
- szpaler drzew
 - drogi poza obszarem planu

WYRYS 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.
 Skala 1:10 000



Granica obszaru objętego planem miejscowym

<p>OZNACZENIA</p> <p>GRANICE ADMINISTRACYJNE</p> <ul style="list-style-type: none"> GRANICE MIASTA GRANICE GMINY GRANICE SOŁECTW <p>OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> STREFY A i B i t1, B i t1 w OCHRONY UZDROWISKOWA STREFY B OCHRONY UZDROWISKOWA <p>OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ I WISŁY WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCWU WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCWU CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO KOPNY OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO KOPNY <p>OBSZAR OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p> <ul style="list-style-type: none"> ZESPÓŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO REJESTRU / OCHRONY ROZPLANOWANA PARCELACJA, CHARAKTERU DZIAŁEK LEŚNO-OGRODOWYCH, TYPU ZABUDOWY WOLNOSTAJĄCEJ W ZIELENI I WPISANY DO REJESTRU / PROJEKTU OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELACJI LETNISKOWEJ / PROJEKTU OCHRONY ZESPÓŁU MIESZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ WROCKIEJ FABRYKI PAPIERU I PROJEKTU OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LEG. SŁOMCZYŃ TURONICE I PROJEKTU OCHRONY KRAJOBRAZU I ALEJA LIPOWA W BIELAWIE I ELEMENTY DOLINY RZ. JEZORKI OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH <p>ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA</p> <ul style="list-style-type: none"> POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ SANITARNE STREFY OCHRONNE STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ I NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBKIEGO 	<p>STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ</p> <p>STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E” WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCWU WISŁA Z OBRZEŻEM I OBZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ I RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM I OBZAR OBRZEŻENI I STARORZECZY W OBRĘBIE TERASY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WISŁY, DOLINA RZ. JEZORKI W WIEKSZOŚCI OBSZAR WOCWU / POZOSTAŁE LOKALNE DOLINY CIĘKOW I OBRZEŻENIA TERENOWE</p> <p>3E - OBSZAR CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, w tym:</p> <p>3M REZERWATY LEŚNE Z OTULINAMI I OBRZY, SKARPA OBORSKA, LEGI OBORSKIE, ŁYCZYSCIE OLSZYŃNY /</p> <p>3/2E 3/3E POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI</p> <p>4E-7E TERENY PROJEKTOWANYCH POWIĄZAN EKOLOGICZNYCH</p> <p>8E OTULINA REZERWATU „LAS KABACKI”</p> <p>9E OBSZAR BUFOROWE „LASU KABACKIEGO” I OGRODU BOTANICZNEGO</p> <p>10E ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARYSEWA</p> <p>2P PARKI / w tym PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ /</p> <p>3C CMENTARZE</p> <p>STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”</p> <p>R ROLNICZE PRZESTRZENNE PRODUKCYJNE</p> <p>STREFY OCHRONY WARTOŚCI WYRÓŻNIONYCH POLITYK PRZESTRZENNYCH</p> <p>Ua TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPLENIE ZABUDOWY</p> <p>Ur STREFY RÓŻNOKŁADU PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE O STOSUNKOWO NAJMNIEJSZEJ ILOŚCI OGRANICZEŃ I PRZESZKADZACH DO REALIZACJI</p> <p>STREFY O WYRÓŻNIONYCH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH</p> <p>1Ua-3Ua NA OBSZARZE SZEROKO POJĘTEJ OZELNICY UZDROWISKOWEJ - TEREN ZURBANIZOWANY, ZAŁĘSOWY</p> <p>4Ua/E OBSZAR ZAINWESTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ I W DOLINIE RZ. JEZORKI /</p> <p>5Ua TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI</p> <p>6Ua NA TERENACH ZAINWESTOWANYCH</p> <p>1Ur-7Ur NA OBSZARACH PRZEWIDZIANYCH DO URBANIZACJI</p> <p>U STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”</p>	<p>PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE</p> <p>(M) MIESZKALNICTWO</p> <p>(U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI /</p> <p>(P,S,B) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY</p> <p>TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:</p> <p>Z ZAOPATRZENIA W WODĘ</p> <p>E ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW</p> <p>EL ELEKTROENERGETYKI</p> <p>ZG ZAOPATRZENIA W GAZ</p> <p>EN ENERGETYKI CIĘPLNEJ</p> <p>W ELEMENTY LINIOWE UZBROJENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI</p> <p>KOMUNIKACJA</p> <p>KK TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZYNY KOLEJOWEJ</p> <p>G PROJEKTOWANE OBRÓDNIWCE: - PÓŁNOČNO - WISZCZONA - WŚCŁOD - ZACHÓD. TRASA MOSTOWA</p> <p>NR 724 DROGI KRAJOWE</p> <p>01313 DROGI WOJEWÓDZKIE WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNA I TECHNICZNA</p> <p>GM DROGI GMINNE</p> <p>P PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE I REJONY LOKALIZACJI /</p>
--	---	--

Załącznik Nr 1: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. ŚWIETLICOWEJ
 skala 1 : 1000

URZĄD MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA
 WYDZ. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Autorzy:
 mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul
 inż. Małgorzata Andrzejak
 mgr Elżbieta Bartoszewska

data: 06.2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej**

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2022.05.23 2022.05.19 2022.05.20 2022.05.19 2022.05.27 2022.05.30	39 osób fizycznych	Wnoszą następujące uwagi: 1) Zapis „miejsca parkingowe – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe” – czy to ustalenie dotyczy działki czy terenu? Wnoszący uwagę obawiają się, że samochody będą parkowały wzdłuż ulic na terenach przyległych. 2) Konieczne jest doprecyzowanie ilości miejsc parkingowych dla terenu – 3 czy 50. 3) Zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 30%. 4) Brak w planie rozgraniczenia terenu: ile pod usługi a ile pod parkingi. 5) Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został ustalony od 2 maja do 23 maja 2022 r. 2 maja 2022 r. Urząd był nieczynny a nie wszyscy mogli zapoznać się z projektem planu w wersji elektronicznej. 6) Uwaga odnośnie proponowanej lokalizacji targowiska: a) Nowa lokalizacja targowiska zaproponowana przy ul. Warszawskiej, jednej z najbardziej zakorkowanych dróg na terenie gminy, o bardzo	cały obszar objęty projektem planu	UP – teren zabudowy z zakresu usług publicznych, w tym: targowisko miejskie, sport, rekreacja i kultura, zieleń urządzona, plac zabaw, parking. • udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 20%, • nie mniej niż 3 miejsca do parkowania, • nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, • nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla rowerów.		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona	Nr pisma w zbiorze: od 1 do 39

			<p>dużym natężeniu ruchu spowoduje dodatkowe utrudnienia komunikacyjne.</p> <p>b) Utworzenie targowiska przy głównej drodze w kierunku Warszawy nie wpłynie pozytywnie także na walory estetyczne miasta.</p> <p>c) Proponowana nowa lokalizacja terenu targowiska nie jest również trafnym wyborem dla spokojnego osiedla domków jednorodzinnych, teren powinien zostać przeznaczony pod rekreację lub zielen miejską – tak jak w obowiązującym MPZP.</p> <p>d) Z ankiety przeprowadzonej przez Stowarzyszenie Nasz Konstancin zarówno w 2021 r. jak i w 2022 r. jasno wynika, że mieszkańcy, którzy korzystają z targowiska chcą, żeby pozostało w dotychczasowym miejscu.</p> <p>e) Ponieważ targowisko ma służyć mieszkańcom ich głos powinien zostać wysłuchany, a koncepcja targu powinna być konsultowana z mieszkańcami, ponieważ to Oni będą korzystać z targowiska.</p>						
2.	2022.06.02 drogą elektroniczną	PGNiG Termika SA ul. Modlińska 15 03-216 Warszawa	<p>1) Wnosi o:</p> <p>a) wprowadzenie do Planu zapisów regulujących nasadzenia roślinności wysokopiennej i niskopiennej w odległości od osi toru kolejowego Elektrociepłownia Siekierki w Warszawie</p>	cały obszar objęty projektem planu	cały obszar objęty projektem planu		<p>1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona</p>	<p>1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona</p>	Nr pisma w zbiorze: 40

			<p>zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.);</p> <p>b) wprowadzenie do Planu zapisów nakazujących projektowanie dróg i placów utwardzonych z odpowiednim, systemem odwodnienia powierzchniowego oraz kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem skierowanym poza pas gruntu i rowów odwadniających bocznicę kolejową, w celu niedopuszczenia do podmycia nawierzchni torowej. Pochylenie poprzeczne i podłużne dróg oraz placów utwardzonych zaprojektowanych na terenach objętych Planem powinno zostać zaprojektowane w kierunku innym niż w kierunku terenu kolejowego;</p> <p>c) nie należy planować sytuowania obiektów budowlanych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, za wyjątkiem odcinków obiektów liniowych zaprojektowanych w celu połączenia z istniejącymi lub nowobudowanymi obiektami liniowymi (np. wodociągi, gazociągi, ciepłociągi, rurociągi, linie elektroenergetyczne, linie kablowe nadziemne i podziemne) usytuowanymi poza ww. strefą;</p> <p>d) wprowadzenie do Planu zapisów dotyczących zakazu sytuowania obiektów ograniczających widoczność, w szczególności obiektów budowlanych, drzew, krzewów</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>i innych upraw wysokopiennych, reklam, elementów ochrony akustycznej w obrębie trójkątów widoczności skrzyżowania bocznicy Elektrociepłownia Siekierki w Warszawie z ul. Warszawską (przejazdu kolejowo-drogowego);</p> <p>e) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.</p> <p>2) Jednocześnie informuje, że w związku z realizacją przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. projektu pn.: „<i>Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Aleje Jerozolimskie – Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina-Jeziorny</i>”, zasadne może być uzgodnienie Planu z ww. inwestorem. Projektowane rozwiązania, w tym m.in. planowana budowa dodatkowego toru kolejowego, mogą mieć zasadniczy wpływ na zagospodarowanie terenu na terenie objętym Planem, jak również tereny bezpośrednio sąsiadujące.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

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 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 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 (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 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 z późn. zm.), 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 549/VIII/42/2022
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 29 czerwca 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 Nr 549 /VIII/42/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej

Miejscowy plan zagospodarowania dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej, jest sporządzany w związku z uchwałą 358/VII/22/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej, zmienioną uchwałami nr 398/VIII/31/2021 z dnia 8 września 2021 r. oraz nr 421/VIII/32/2021 z dnia 20 października 2021 r. 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 2022 r. poz. 503). 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 miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej 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 2022 r. poz. 503). 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 znajduje się częściowo w strefie urbanizacji (tereny budowlane) – U - strefie usług centrum miasta i gminy. Ponadto, część terenu została przeznaczona pod korytarz - rezerwę G (Trasa Mostowa) a także pod komunikację.

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 2022 r. poz. 503), 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 2021 r. poz. 2373 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 2003 r. 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 503) 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 6 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 – do kanalizacji deszczowej, powierzchniowo 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

ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, która jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece 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 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 Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 55 % 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 uzdrowiska 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.

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 miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej został sporządzony w sposób uwzględniający ideę zagospodarowania terenu należącego do Gminy pod cele publiczne, służące mieszkańcom, do czasu realizacji przeznaczenia docelowego jakim jest

budowa drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP i obsługującego tę drogę układu komunikacyjnego.

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 na całym terenie objętym planem;
- 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 21.09.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 28 października 2016 r.

Następnie, przygotowane zostało obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w którym ustalono termin tego wyłożenia – od 02.05.2022 r. do 23.05.2022 r.. Zostały one opublikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Wyznaczony został również termin dyskusji publicznej – 10.05.2022 r.. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/> oraz w Systemie Informacji Przestrzennej <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/>. Do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 40 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy. Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu, kieruje się go do uchwalenia.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej 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 (targowisko).

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego obejmuje ok. 2,4 ha. Teren znajduje się bezpośrednio przy bocznicy kolejowej i drodze wojewódzkiej nr 724 – ul. Warszawskiej.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, w drodze dojazdowej – ul. Świetlicowej, - znajduje się sieć kanalizacyjną, elektroenergetyczna, gazowa oraz 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 miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap I, zatwierdzony uchwałą nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181 z 2011 r. poz. 558).

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej, nastąpiło z uwagi na fakt, że do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP oraz układu komunikacyjnego obsługującego tę drogę, działki będące własnością Gminy mogą zostać przeznaczone na cele publiczne i służyć mieszkańcom. Przeznaczenie części tego terenu pod usługi publiczne (do czasu realizacji drogi KDGP) 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 obowiązaniem 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 dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

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 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, o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej 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 miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.