Projekt

z dnia 17 sierpnia 2022 r.

UCHWAŁA NR ……..
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych - etap 3.

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych, zmienionej Uchwałami Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 roku oraz Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz Nr ...../VIII/...../2022 z dnia ..... 2022 r. stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.
Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, 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 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 kulturowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli literowych i liczb;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) zwymiarowane odległości (w metrach).

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) pomnik przyrody;

4) granica strefy ochrony pomnika przyrody;

5) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

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 i skrótów.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie –** należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) **liniach rozgraniczających** – 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 m schodów, podjazdów, pochylni, 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 wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

   a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

   b) inne powierzchnie zapewniające naturalną wegetację, 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, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

7) **usługach publicznych –** należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

8) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 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, oznaczone na rysunku planu.

2. 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.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m2, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów typu aparthotel i condohotel.

5. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem, zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10**;
3) tereny lasu – oznaczone symbolem **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5**;
4) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **ZP1**;
5) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5**;
6) teren rolny – oznaczony symbolem **R1**;
7) teren komunikacji droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ1**;
8) tereny komunikacji drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11**;
9) teren ciągu pieszego – oznaczony symbolem **KP1**.

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

§ 9. 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, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m.

3. Przepisy ust. 2 oraz przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 10. 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 działkach powstałych w wyniku wydzielenia ustalonych planem dróg publicznych, jeżeli w wyniku takiego podziału ich 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 jednej 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.

§ 11. 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 zakończenia placem do zawracania.

§ 12. 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 i 4;

3) nakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

4) dla terenów MNU dopuszcza się, dla obiektów usługowych z zakresu: agroturystyki, hotelarstwa i gastronomii, stosowanie strzechy oraz gontu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 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, turystyki, hotelarstwa, oświaty, obiektów sportowych;

5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;

6) przedsięwzięć w graniach terenu MNU7 związanych z funkcjonowaniem hodowli drobiu, w ramach dotychczasowego wykorzystania terenu, zgodnie z §34 ust. 3.

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

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

1) tereny MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny MNU – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 16. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;

3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach na terenie całego obszaru objętego planem.

§ 17. 1. Ustala się strefę ochrony pomnika przyrody, którego miejsce lokalizacji oznaczono na rysunku planu, w promieniu 15 metrów od pnia drzewa.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 zakazuje się prowadzenia wszelkich prac ziemnych i zmian stosunków wodnych oraz prowadzenia wszelkiej działalności mogącej doprowadzić do zmian wegetacyjnych drzewa.

Rozdział 6.
Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 18. 1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 19. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1:

1) obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od granicy kompleksów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

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

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

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 21. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 22. Przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponad lokalnym DN 400 relacji Świerk – Mory oraz DN150mm do stacji redukcyjnej „Konstancin", dla których obowiązują następujące ograniczenia:

1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości do 15 m lub odpowiednio do 17,5 m w obie strony od osi gazociągów oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) inne zakazy obowiązujące w tzw. strefie kontrolowanej gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gazociągów, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

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

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

2) układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne, oznaczone symbolami: **KDZ1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11**;

3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **KDZ1**.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg:

1) urządzeń infrastruktury technicznej;

2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;

3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu w rowach melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

§ 24. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

3) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy.

3. Dla zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w liczbie dostosowanej do potrzeb, jednak nie mniej niż 2 miejsca.

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.

5. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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

§ 25. 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 linią zabudowy nieprzekraczalną, a w szczególnych przypadkach również na pozostałym terenie – z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5**, z zastrzeżeniem §31.

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

1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej;
2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż ø32 mm;
3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż ø40 mm;
3) dopuszcza się stosowanie kanalizacji lokalnych zakończonych zbiornikami bezodpływowymi nie podłączonych do kanalizacji miejskich wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku braku dostępu lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do gminnej sieci kanalizacyjnej, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20m;
4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU w granicach własnej działki;
5) 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;
6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej przewodami, z uwzględnieniem pkt 3;
2) możliwość modernizacji lub przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400mm wraz ze zmianą średnicy;

3) 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 §30;

4) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż ø32 mm.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

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 §30.

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

§ 31. Ustala się 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.

§ 32. 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, z tym, że dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

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

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

§ 34. 1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolniczej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zakazuje się budowy nowych budynków związanych z produkcją rolniczą, z wyjątkiem budynków gospodarczych.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie fermy drobiu położonej w granicach terenu MNU7 w sposób dotychczasowy.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 przepisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów, stosuje się odpowiednio.

Rozdział 12.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 35. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokościach:

1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6**, **MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10**;

2) 0% – dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

§ 36. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN14** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,

c) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m^2,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 11 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej;

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

§ 37. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,

c) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m^2,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż:

- 70% z wyłączeniem działki nr ewid. 107/5 z obrębu 00-21,

- 60% dla działki nr ewid. 107/5 z obrębu 00-21,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 11 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej;

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

§ 38. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w 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 nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – nie mniej niż:

-- 1500 m^2 z wyłączeniem działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębu 00-21,

-- 1200 m^2 dla działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębu 00-21,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 1000 m^2,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej:

-- 1500 m^2 z wyłączeniem działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębu 00-21,

-- 1200 m^2 dla działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębu 00-21,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej;

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) w przypadku działek o nr ewid. 253/2, 255/4 z obrębu 00-21, dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej, oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej.

§ 39. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU6, MNU7** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, hotelarstwa, zdrowia, kultury, drobne usługi handlu, usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców,

c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,

d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m^2,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,

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

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 40. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU8, MNU9, MNU10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,

c) zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, hotelarstwa, zdrowia, kultury, drobne usługi handlu, usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców,

d) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,

e) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m^2,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 41. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) wody powierzchniowe,

c) infrastruktura techniczna;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 90%;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 42. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,

b) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 43. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2**, **WS3, WS4, WS5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne,

b) tereny zieleni nieurządzonej,

c) dojazd do działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) budowle i urządzenia hydrotechniczne;

2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek.

§ 44. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolne;

2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 45. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Jabłoniowa;

2) klasa drogi: zbiorcza;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 6,3 m do 14,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Łyczyńska;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,6 m do 11,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Śnieżna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Wagarowa;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Urocza;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 2,8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Wiosenna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD7** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD8** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 54. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 55. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) szerokość w liniach rozgraniczających 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 57. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy (w ciągu ulicy Śnieżnej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających 2,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 58. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

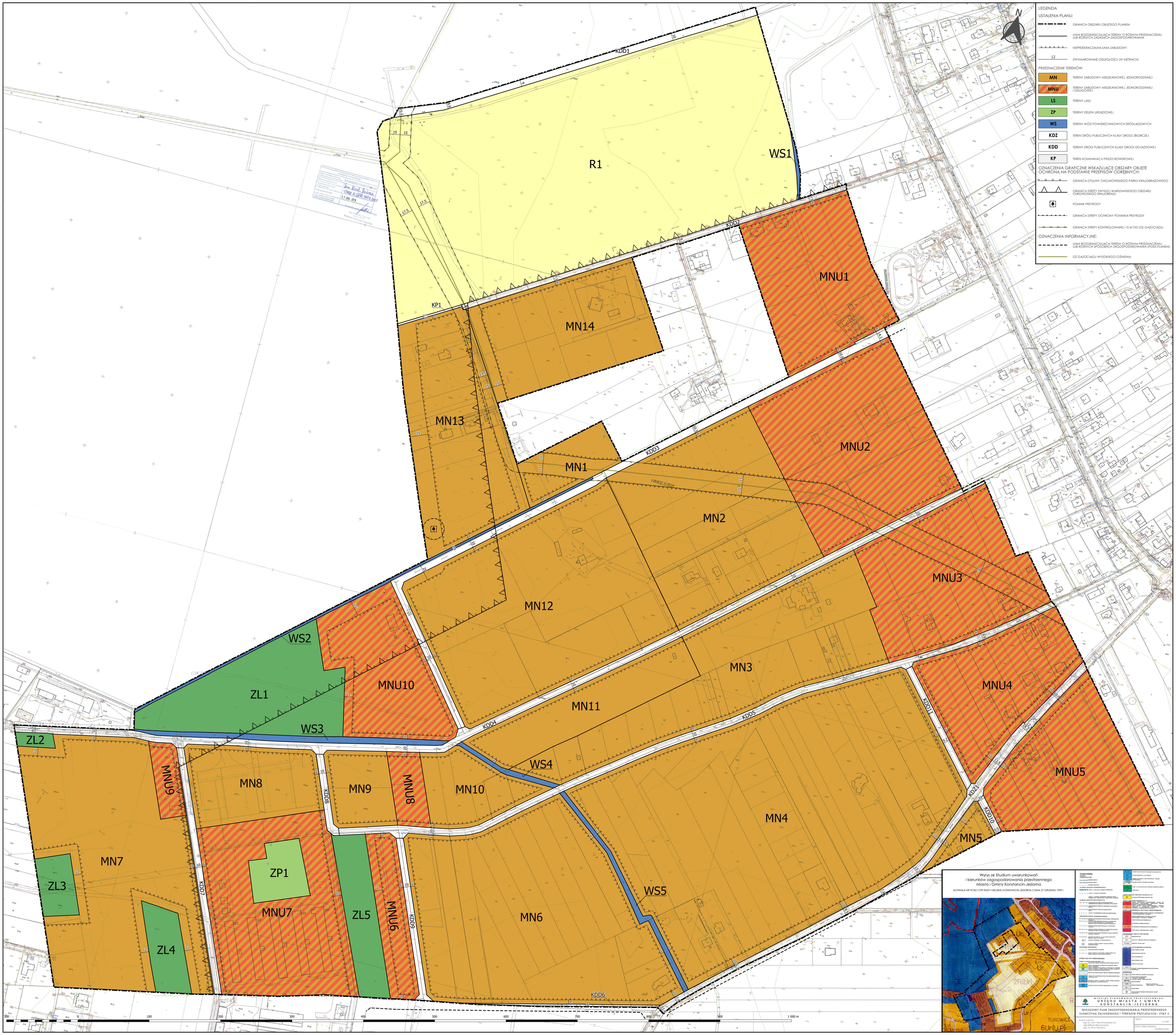
§ 60. Na części terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczynek - Borowina, zatwierdzony Uchwałą nr 361/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancina – Jeziorny z dnia 18 czerwca 1998r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SŁOMCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGŁYCH - ETAP 3

SKALA 1 : 1 000

Układ współrzędnych PL-2000 strefa 7

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia ..... 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ……..
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia ..... 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SŁOMCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGŁYCH – ETAP 3

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	9	10	11
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3 w dniach od 25 stycznia 2022 r. do 1 marca 2022 r.										
1.	28.02.2022 r.	osoby fizyczne	Wnoszą o zmianę dozwolonej minimalnej powierzchni działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem MN2 z 1500 mkw. na	działki nr ewid. 125/4 i 125/5	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 1
2.	28.02.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o nieustanawianie nieprzekraczalnych linii zabudowy na granicach strefy kontrolowanej wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, w tym m.in. w zakresie działki o nr ewid. 131/2.	cały obszar objęty planem działka nr ewid. 131/2	–		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 2
3.	28.02.2022 r.	osoba fizyczna	1. Wnosi o zaznaczenie w treści uchwały, działalności fermy drobiu na terenie oznaczonym symbolem MNU7.	działka nr ewid. 286/4 teren MNU7	Zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, hotelarstwa, drobne usługi handlu, usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców.		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 3
			2. Wnosi o zlikwidowanie terenów oznaczonych symbolami ZL2, ZL3, ZL4 jako lasu, na rzecz terenu oznaczonego jako MN7.	działki nr ewid. 286/13, 286/16, 286/17, 286/18, 286/19, 286/15 tereny ZL2, ZL3, ZL4	ZL2, ZL3, ZL4		Uwaga nieuwzględniona			
4.	03.02.2022 r.	osoby fizyczne	Wnoszą o zagospodarowanie w planie miejscowym działki nr ewid. 123 wyłącznie jako tereny rolnicze z przeznaczeniem do produkcji rolnej.	działka nr ewid. 123	MN2, MNU2, KDD3		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 4
5.	07.02.2022 r. 14.02.2022 r.	osoby fizyczne	1. Wnosi, aby w §10 ust. 1 uchwały – dotyczącym powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – dopuścić tolerancję do	cały obszar objęty planem	Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 6, 7
			2. Wnosi o wykreślenie z §10 ust. 2 pkt 2 uchwały – dotyczącego działek powstających w wyniku wydzielenia ustalonych planem dróg publicznych – przepisów stanowiących, że w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.		–		Uwaga nieuwzględniona			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3. Wnosi o dodanie w §10 ust. 2 kolejnego punku o następującej treści: „na działkach powstałych w wyniku wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż 15% ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej”		–		Uwaga nieuwzględniona			
6.	28.02.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o dodanie zapisu mówiącego, że w zakresie obecnie istniejących działek nie stosuje się zapisów nie tylko co do minimalnej powierzchni działek, ale również minimalnej szerokości od drogi.	cały obszar objęty planem	–		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 9
7.	26.02.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę dozwolonej powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN2 z 1500 mkw. na 1200 mkw.	działka nr ewid. 125/6 teren MN2	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 10
8.	01.03.2022 r.	osoba fizyczna	1. Nie zgadza się na poszerzenie ul. Wiosennej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD5, o więcej niż 1 m kosztem działki nr ewid. 243/1.	teren KDD5 działka nr ewid. 243/1	KDD5		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 11
			2. Nie zgadza się na przeprowadzenie drogi KDD11 o szer. 10 m wzdłuż działek nr ewid. 243/1, 243/6 i 244/1.	teren KDD11 działki nr ewid. 243/1, 243/6 i 244/1	KDD11		Uwaga nieuwzględniona			
9.	01.03.2022 r.	osoby fizyczne	Wnoszą o wprowadzenie następujących zmian w §35, dotyczącym ustaleń szczegółowych dla terenów MN1 - MN6: 1. w pkt 2 lit. a, zmiana powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na nie mniej niż 1000 mkw.	tereny MN1 → MN1, MN14 MN2, MN3, MN4, MN5, MN6	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 12
			2. w pkt. 3 lit. a, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustalenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 1000 mkw.		Minimalna powierzchnia działki – 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona			
			3. w pkt 2 lit. a, ustalenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na nie mniej niż 1000 mkw.		Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona			
			4. w pkt 3 lit. a, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustalenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na 1000 mkw.		Minimalna powierzchnia działki – 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3 w dniach od 2 maja 2022 r. do 6 czerwca 2022 r.										
10.	25.05.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi powiatowej 2807W - ul. Jabłoniowa, z 10 m na 8 m zgodnie z art.. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.	dz. nr ewid. 263 tereny MNU4, MNU5, MN4, MN5, MN6	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu KDZ1 – ul. Jabłoniowa		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 3
11.	27.05.2022 r.	osoba fizyczna	Wskazuje, że mapa projekt planu jest opracowany na starej mapie zasadniczej. Działki nr ewid. 119 już nie ma.	Uwaga ogólna	–		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 4
12.	01.06.2022 r.	osoby fizyczne	Wnoszą sprzeciw wobec projektowanego poszerzenia drogi do 10 m oraz związaną z tym koniecznością przeniesienia ogrodzenia i bramy wjazdowej wraz z związanymi z nią elektrycznymi podłączeniami oraz wycięciem dębu rosnącego na działce nr ewid. 243/6. Zgadzają się na poszerzenie kosztem działki nr ewid. 243/1 o 1 m.	dz. nr ewid. 243/1, 243/6 teren KDD5	KDD5		Uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 6

* wszystkie działki położone są w obrębie ewidencyjnym 00-21 (Słomczyn)

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ……..

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....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 z późn. zm.) – 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 cieplną 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 2022 r. poz. 1385).

§ 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 2022 r. poz. 1634 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 2022 r. poz. 1385).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ……..

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 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……..Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia .....
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3
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 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku, zmienioną uchwałą Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 roku, uchwałą Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz uchwałą Nr ...../VIII/...../2022 z dnia ..... 2022 r. przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych oraz jego etapowania.

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.

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 trzech strefach:

1) strefie przewidzianej do urbanizacji,

2) strefie ochrony wartości rolniczych,

3) strefie ochrony ekologicznej otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Strefa projektowanej zabudowy Ur (przewidziana do urbanizacji).

1) Obowiązuje realizacja w oparciuo 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 3E.

1) Strefa obejmuje obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.

2) W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w spawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r.

3) Należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie.

Strefa ochrony wartości rolniczych R.

1) Strefa ochrony wartości rolniczych obejmuje tereny upraw rolnych, bez prawa zabudowy.

2) W strefie dopuszcza się: adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej i letniskowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska).

3) Teren 2R(Ur) – rejon Słomczyna, dopuszcza się docelową ekstensywną zabudowę terenu, na dużych działkach (1500-3000 m2), z udziałem zieleni, nawet z możliwością dolesień. Zakaz zwartej zabudowy mieszkaniowej na małych działkach.

Przystąpienie do sporządzania planu uzasadnione było ograniczoną możliwością optymalnego wykorzystania terenów oraz realizacji obiektów budowlanych na przedmiotowym terenie. Liczne wnioski złożone przez właścicieli działek objętych projektem planu jednoznacznie wskazywały na utratę dotychczasowego rolniczego charakteru tego obszaru, faktyczne odłogowanie gruntów rolnych oraz sukcesywną rozbudowę zabudowy siedliskowej w kierunku wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania stanowi zatem odzwierciedlenie potrzeb i oczekiwań mieszkańców tego terenu.

Przedmiotem uregulowań planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zasad lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, 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. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.);

- walory ekonomiczne przestrzeni;

- prawo własności;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Pojęcie ładu przestrzennego zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania i rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania ustalono następujące przeznaczenia:

-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;

-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU;

-tereny lasu ZL;

-tereny zieleni urządzonej ZP;

-tereny wód powierzchniowych WS;

-tereny komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ oraz dojazdowej KDD.

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 kolorystki 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 otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz 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 pełnioną funkcją 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 otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz 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 kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy. W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekroczyć 11m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zaś dla zabudowy gospodarczej i garażowej 6m.

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 25 m projektowanej zabudowy od granicy kompleksów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach leśnych oraz terenie zieleniu urządzonej;

- ustaleń w zakresie istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi, w tym m.in. nakazu zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód czy zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na terenie całego obszaru objętego planem.

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. Na potrzeby opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o powierzchni 40,86 ha, gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 0,8746 ha, gruntów rolnych klasy IV o powierzchni 54,08 ha-na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych o powierzchni 1,0170 ha na cele nieleśne.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, a także obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów, jednakże w planie miejscowym niektóre ustalenia mają wpływ na ich spełnienie. Należy w tym miejscu wskazać obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji gminnej. Plan zakłada również zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości do 15m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz zakaz zabudowy na terenach wód powierzchniowych, terenie zieleni urządzonej i terenach lasów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy,

w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 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. i zmienionego uchwałą nr 189/VIII/15/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy oraz w której zabrania się m.in. lokalizowania zakładów przemysłowych czy prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny oraz właściwości lecznicze klimatu.

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

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta i Gminy zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków, dotyczących przeważnie zmiany przeznaczenia działek z rolnych na budowlane. Parametry nowo wydzielanych dotąd działek jednoznacznie wskazywały na cel dokonujących się podziałów geodezyjnych – w kierunku działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Pozostawianie enklaw gruntów nie wyłączonych z produkcji rolnej w sąsiedztwie terenów zagospodarowanych bądź przeznaczonych do zabudowy było zatem nieuzasadnione.

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. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, projekt zostanie skierowany do opiniowania i uzgodnień oraz został wyłożony do publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięga się opinii komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin Jeziorna. Działania te zapewniają jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiają udział społeczeństwa w tych pracach.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W przedmiotowym planie ustalono docelowe zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej oraz dopuszczenie do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z ujęć indywidualnych. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala się możliwość realizacji na całym obszarze objętym planem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, w uwzględnieniem 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. zakłada potrzebę dokonania zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin – Jeziorna, przyjętego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna 2 października podjęła uchwałę Nr 585/IV/38/2006 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna. Procedura planistyczna dotycząca zmiany Studium jest na etapie opiniowania i uzgodnień.

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – uchwałą Nr 181/VI/20/2012 z dnia 01 lutego 2012r., która była w kolejnych latach zmieniana.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Liczba wydawanych decyzji w sołectwie Słomczyn, dotyczących głównie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednoznacznie wskazuje na potrzebę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w przeciwnym razie należy spodziewać się rozproszonej zabudowy, lokalizowanej w oparciu o decyzje indywidualne.

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, w szczególności kanalizacji i wodociągów – w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;

- dochody z podatku od nieruchomości;

- dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

Do ww. skutków finansowych nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty.