

**UCHWAŁA NR 579/VIII/47/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek,  
gmina Konstancin-Jeziorna**

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 143/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się obszar wyznaczony na podstawie współrzędnych w układzie współrzędnych odwzorowanych ETRS89/Poland CS2000 zone 7, którego granice przebiegają następująco:

- 1) A-B: wschodnia granica działek o nr ew. 122/8, 122/9, 122/13 do południowo-zachodniego narożnika działki o nr ew. 116/12;
- 2) B-C: od południowo-zachodniego narożnika działki o nr ew. 116/12 do punktu o współrzędnych X: 7 509 491.921, Y: 5 767 791.062;
- 3) C-D: od punktu o współrzędnych X: 7 509 491.921, Y: 5 767 791.062 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 112/5, dalej wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki o nr ew. 112/5 do jej południowo-zachodniego narożnika, następnie do punktu będącego przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki o nr ew. 112/5 znajdującego się na zachodniej granicy działki o nr ew. 122/13;
- 4) D-E: zachodnią granicą działek o nr ew. 122/13 i 122/6 do punktu będącego przedłużeniem północnej granicy działki o nr ew. 112/10;
- 5) E-A: od punktu będącego przedłużeniem północnej granicy działki o nr ew. 112/10 do północnozachodniego narożnika działki o nr ew. 112/10, dalej wzdłuż północnej granicy

działek o nr ew. 112/10, 112/9 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 112/9, następnie wschodnią granicą działki o nr ew. 112/9 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 122/8 dalej wzdłuż północnej granicy działki o nr ew. 122/8 do punktu A.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1. Ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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 gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

§ 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 określenie:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 6) **usługi** – należy przez to rozumieć miejsca, obiekty 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) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

## **Rozdział 3.**

### **Przeznaczenie terenu**

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 3) teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

## **Rozdział 4.**

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

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

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

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

§ 9. 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.

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

§ 11. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i szarości, z tym że nakaz ten nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 12. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg.

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

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

§ 14. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MN należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 15. Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

## **Rozdział 6.**

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

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

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

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 215A Subniecka Warszawska – część centralna.

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

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

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

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.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 19.** 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi – w szczególności z ustawą Prawo wodne oraz ustala się:

- 1) przed realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu nakaz przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami i powierzchniami utwardzonymi, w celu niedopuszczenia do zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz ochrony systemu melioracyjnego w szczególności utrzymania i wielkości przepływu.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 20.** Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzy projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDD;
- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych objętych planem według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - c) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 4) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 5) Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 21.** 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu R.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż  $\phi 32$  mm;

3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$  mm;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem MN i UP w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 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 sphywem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 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 § 28.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$  mm;
- 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 § 28.

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

**§ 27.** 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.

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

## **Rozdział 11.**

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

**§ 29.** 1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 12.**

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

**§ 30.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 20%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 31.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
  - c) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3,
  - e) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 30°,
  - f) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 32.** Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym usługi bezpieczeństwa, oświaty, sportu i rekreacji, w szczególności straży pożarnej,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) urządzenia sportu i rekreacji,
  - d) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3,
  - e) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie 20°-30°.

**§ 33.** Dla terenu przeznaczonego na cele gospodarki rolnej, oznaczonego symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

**§ 34.** Dla terenu komunikacji - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasę drogi – dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 35.** Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczynek, zatwierdzony Uchwałą Nr 492/IV/31/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 134 poz. 4395 z dnia 13 lipca 2006 roku), zm. uchwałą nr 11/VII/3/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19 lutego 2015 r., poz. 1417).

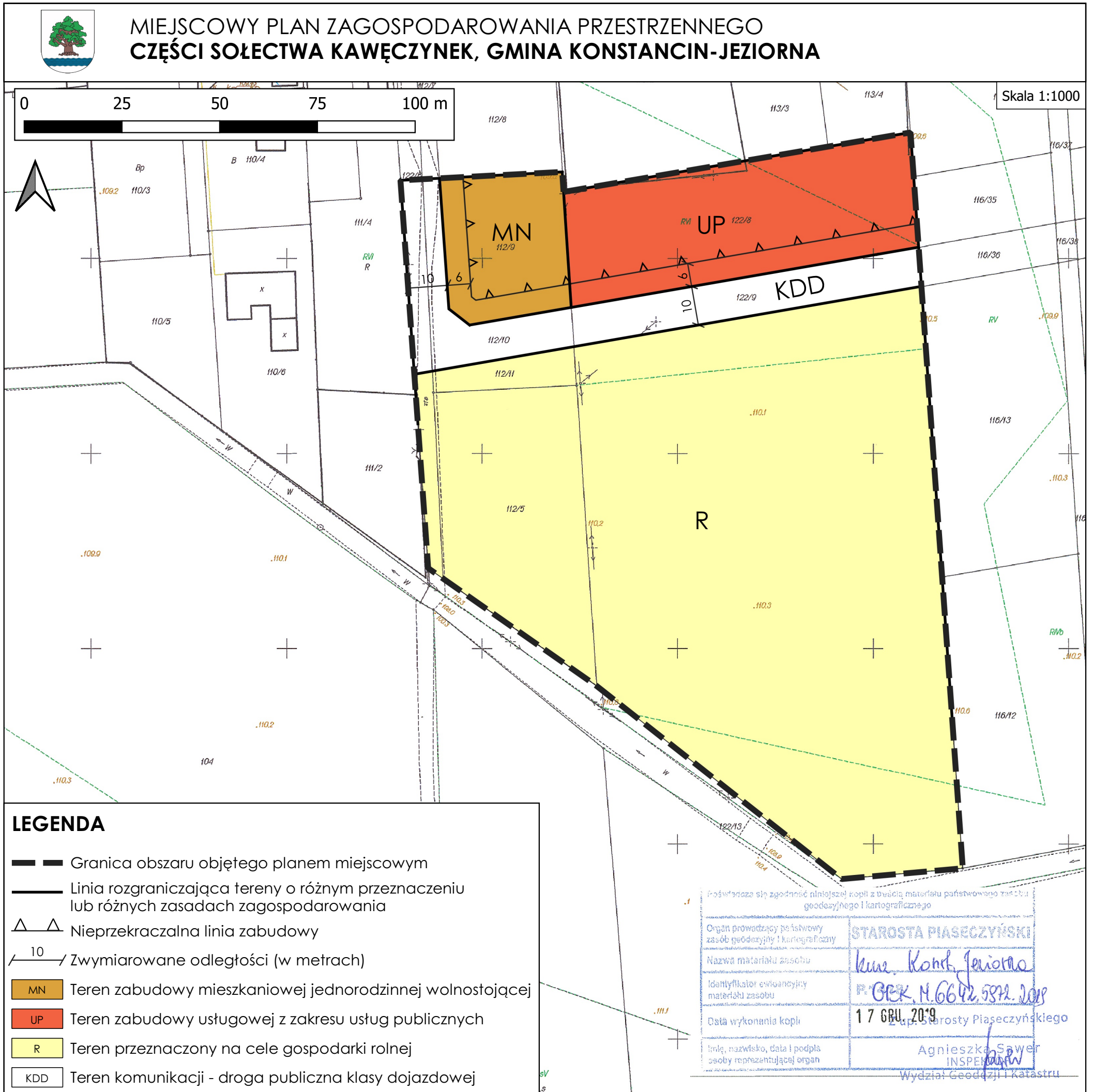
**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

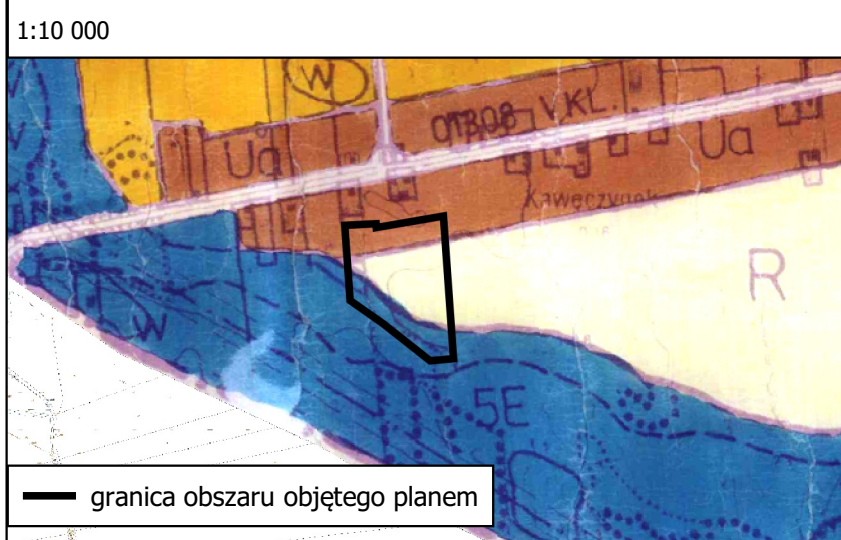
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**





Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.



**OZNACZENIA**

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICE MIASTA
- GRANICE GMINY
- GRANICE SOŁECTW

**STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

**STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”**

- 1E - OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ I REZERWA WISIA Z OBRZEŻEM
- 2E - OBSZAR OBRZEŻA PRADOLINNYCH I STAROCZESY W OBRĘBIE TERASY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WISŁY, DOLNA RZ. JEDROWI W WIEJSKIM OBSZAR WIOKÓW
- 3E - OBSZAR OCHRONOWEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ W WYP
- 3E1 - REZERWA TY LESHY Z OTULINAMI I OBRZY. SKARPA OBRZSKA. LEG OBRZSKIE, L. CZYRNIE OLSZYNY I
- 3E2 - POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI
- 4E-7E - TERENY PROJEKTOWANYCH POWAŻAN EKOLOGICZNYCH
- 8E - OTULINA REZERWA TY „LAS KABAOKI”
- 9E - OBSZARY BUFOROWE „LASU KABAOKO” I OGRÓDU BOTANICZNEGO
- 10E - ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARYSKA

**STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”**

- UR - TERENY ISTNIEJĄCEGO ZARZĘDZANIA DAJĄCE SIĘ ZARZĘDZENIU PRZEDSTAWIENIA ZARZĘDZENIA ROLNICZEGO NA UZPEŁNIENIE ZARZĘDZENIA
- UR1 - TERENY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ W OBLASIE RZ. JEDROWI
- UR2 - TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
- UR3 - NA TERENACH ZARZĘDZONYCH
- UR4 - NA OBSZARZE PRZEWIDZONYCH DO URBANIZACJI
- UR5 - STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”

**STREFY O WYRÓŻNIENIACH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH**

- 5E - NA OBSZARZE SZEROKO POLETY I OBLASNY UZDROWISKOWY - TEREN JUBANIZOWANY, ZALESONY
- 6E - OBSZAR ZARZĘDZONY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ W OBLASIE RZ. JEDROWI
- 7E - TEREN WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
- 8E - NA TERENACH ZARZĘDZONYCH
- 9E - NA OBSZARZE PRZEWIDZONYCH DO URBANIZACJI
- 10E - STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”

**STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

- 1 - ZESPÓŁ BUDOWLANY W KONSTANCINIE I WPSANEGO DO REJESTRU
- 2 - OCHRONY PODPILKOWANA PARCELA, CHARAKTERU GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO TYTU ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ W ZIELENI I WPSANEGO DO REJESTRU
- 3 - OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELA, LETNISKOWEJ
- 4 - OCHRONY ZESPÓŁU MIESZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ OBRZYSKIEJ FABRYKI PAPIERU PROJEKT
- 5 - OCHRONY WILKÓW PRZESTRZENNEGO WSI LEG. SKŁOCZYŃ TURONICE I PROJEKT
- 6 - OCHRONY KRAJOBRAZU I ALEJA LIPOWA W BELAWIE I PRZYBLET DOLNY RZ. JEDROWI
- 7 - OCHRONY STANOWISK IRCHEOLOGICZNYCH
- 8 - PODZIAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- 9 - STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ I NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCNI SĘBIWEGO

**STREFA OCHRONY AKUSTYCZNEJ I NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCNI SĘBIWEGO**

**PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE**

- (M) MIESZKALNOSTWO
- (U) USŁUGI I UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI
- (R,S,B) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY

**TERENY USŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:**

- ZAPATRZENIA W WODĘ
- ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
- ELEKTROENERGETYKI
- ZAPATRZENIA W GAZ
- ENERGETYKI CIEPŁEJ
- ELEMENTY LINIOWE USZCZEGÓLNIENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI

**KOMUNIKACJA**

- KK - TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWEJ
- PK - PROJEKTOWANE OBRONKIE: POLNOGOSPODARSTWA WSKÓD - ZACHÓD. TRASA MOSTOWA
- NR 724 - DROGI KRAJOWE
- DR - DROGI WOJEWÓDZKIE WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCJONALNĄ I TECHNICZNĄ
- GM - DROGI GMINNE
- PP - PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE I REJONY LOCALIZACJI

**Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna**  
Wydział Planowania Przestrzennego  
Autorzy:  
mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul  
mgr Elżbieta Bartoszevska  
mgr inż. Agata Jędra

wrzesień 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 579/VIII/47/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 26 października 2022 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 ciepłą oraz gaz, a także budowy dróg.

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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 2022 r. poz. 1634).

§ 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 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 579/VIII/47/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 26 października 2022 r.

Zalacznik3.xml

**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 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do uchwały nr 579/VIII/47/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna**

Miejscowy plan zagospodarowania części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna, jest sporządzany w związku z uchwałą 143/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 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 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna 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 położony jest w strefie:

- urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
- ochrony ekologicznej – 5E, obejmującej teren powiązań ekologicznych i strefy izolacyjnej od wysypiska odpadów w Łubnej jest to teren niebudowlany i obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy,
- ochrony wartości rolniczych – R, obejmującej tereny upraw rolniczych bez prawa zabudowy.

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 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 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 z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.);
- 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Punkt 2 odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa”. Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 10 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym 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 gminnej sieci wodociągowej oraz po jej wybudowaniu do gminnej sieci kanalizacyjnej, a także nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

Punkt 4 dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, która jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz 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 nie znajduje się na obszarze, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.). Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 3) teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 4) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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 C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy. W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego w strefie C ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- lokalizowania nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych;
- nieplanowanego wyrębu drzew;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 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 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna” (zbiorniki nieudokumentowane).

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.

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

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

W punkcie 7 Ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności.

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, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- nakaz lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- dopuszczenie lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, warunkowo do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej;
- 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 oraz 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 06.11.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 2 grudnia 2019 r.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia 3 września 2022 r. do 24 września 2022 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Na dzień 8 września 2022 r.

wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej został sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 8 października 2022 r. W wyznaczonym powyżej terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna 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.

## **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 części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczynek, zatwierdzony Uchwałą Nr 492/IV/31/2006 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 27 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 134 poz. 4395 z dnia 13 lipca 2006 roku), zm. uchwałą nr 11/VII/3/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19 lutego 2015 r., poz. 1417).

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna, nastąpiło z faktem, że planowana budowa budynku ochotniczej straży pożarnej na przedmiotowym obszarze, wymaga niezbędnych zmian zapisów przeznaczenia tego terenu w dotychczasowym obowiązującym planie miejscowym.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

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

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

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

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

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna 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 części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.