

Projekt

z dnia 10 maja 2019 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm. ), w związku z Uchwałą Nr 61/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne.**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

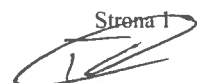
- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działkę nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie w jej granicach geodezyjnych.

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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;



- 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalnej;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wspólny przebieg granic strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) granica strefy B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna,
- 3) granica administracyjna miasta Konstancin-Jeziorna;

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

## **Rozdział 2.**

### **Objaśnienie użytych w uchwale określeń.**

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;

- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN-1;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej (docelowo zbiorczej), oznaczony symbolem KDG(Z)-1;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD-1 i KDD-2.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych.
3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m.
4. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

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

2. Lokalizacja zabudowy nie może być sprzeczna z wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z wyjątkiem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 dotyczące realizacji obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 25 m od granic strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 11. 1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
- 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3 m;
- 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3 m<sup>2</sup>,
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 6 m<sup>2</sup>,

- 5) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
- 6) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
  - a) na wysokości nie większej niż 8 m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
  - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 7) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6 m;
- 8) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
  - a) naklejek na oknach,
  - b) banneru,
  - c) szyldu zmiennego,
  - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego,
  - e) siatki reklamowej,
  - f) muralu,
  - g) pylonu;
- 9) zakazuje się sytuowania szyldów:
  - a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury,
  - b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach.

3. Zasady określone w ust. 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

**§ 12.** W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 50 % jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
  - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
  - b) zastosowanie ogrodzeń o przęsłach nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren lub
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciąglymi podmurówkami.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 14. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

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

§ 15. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MN-1 należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 6.**

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

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

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności z art. 38 a ust. 2 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 głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)” i nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A "Subniecka Warszawska - część centralna".

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

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

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) powierzchnia działek:
  - nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - nie mniej niż 400m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w zabudowie szeregowej,
  - nie mniej niż 400m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w zabudowie bliźniaczej.
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 15;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

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

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę oznaczoną symbolem KDG(Z)-1, dla której w planie ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi oraz poprzez drogę oznaczoną symbolem KDD-1, dla której w planie ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi oraz poprzez drogę oznaczoną symbolem KDD-2,
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. b,
  - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej, o której mowa w lit. b należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca,
  - e) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 20.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 2.
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ ;
- 6) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 9) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed splotem wód opadowych i roztopowych;

- 12) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 21;
- 14) przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 15) nakaz stosowania urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 17) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 18) 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 pkt 21.
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 21. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 11.**

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

§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 - 20%,
- 2) dla pozostałych terenów - 0 %.

#### **DZIAŁ II.**

##### **Przepisy szczegółowe.**

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zieleń urządzonej,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych
    - nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- nie mniej niż 400m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w zabudowie szeregowej,
  - nie mniej niż 400m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w zabudowie bliźniaczej.
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,
  - c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o którym mowa w lit b) nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
  - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,
  - g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (z jednym lokalem mieszkalnym),
  - h) dachy zabudowy: płaskie, dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°,
  - i) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
  - j) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
  - k) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG(Z) - 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna.
- 2) klasa drogi – główna (docelowo zbiorcza),
- 3) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 8m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna.
- 2) klasa drogi – dojazdowa,
- 3) ustala się w wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Tuwima.
- 2) klasa drogi – dojazdowa,
- 3) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.




**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 27. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony Uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz.10685).

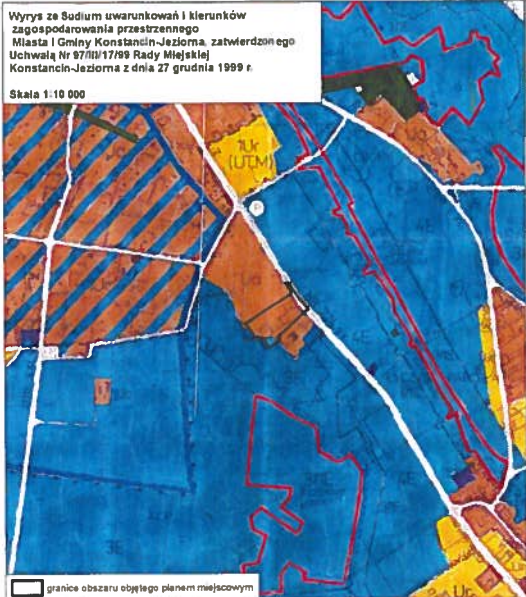
§ 28. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

  
ADWOKAT  
Tomasz Dąbrowski

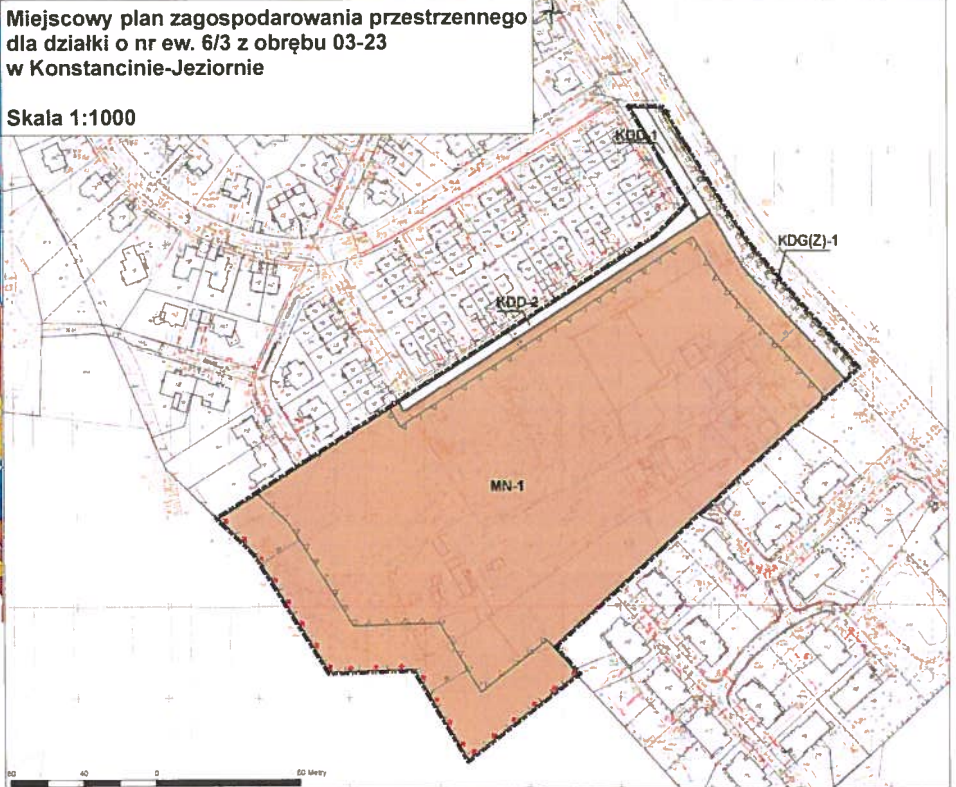
Wzrost za Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Miasta i Gminy Konstancja-Jeziorna, zatwierdzonego  
Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej  
Konstancja-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

Skala 1:10 000



### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancji-Jeziornie

Skala 1:1000



ODNACZENIA		SYMBOLY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	tereny zabudowy		tereny zabudowy mieszkaniowej
	tereny urządzeń publicznych		tereny urządzeń publicznych
	tereny urządzeń publicznych		tereny urządzeń publicznych
	tereny zieleni		tereny zieleni
	tereny wodne		tereny wodne
	tereny rolnicze		tereny rolnicze
	tereny leśne		tereny leśne
	tereny przemysłowe		tereny przemysłowe
	inne tereny		inne tereny

Uwagi do planu

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (w różnych zakładach i przypisach terenów)
- linie zabudowy nieprzeznaczone
- wymiarowanie i odległości (w metrach)
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren drogi publicznej klasy głównej (dozwoła zbiorczej)
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1, KDD-2)

Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych

- wstępny przebieg granic strefy zwyczajnej Wzrost zawiąskiego □ obszaru Chronionego Krajobrazu □ obszaru Chronionego Parku Krajobrazowego
- granica strefy "B" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancja-Jeziorna
- granica administracyjna miasta Konstancja-Jeziorna

Wzrost za Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancja-Jeziorna, zatwierdzonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancja-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

4000/14

Uwagi do planu

1. Wzrost za Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancja-Jeziorna, zatwierdzonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancja-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

2. Wzrost za Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancja-Jeziorna, zatwierdzonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancja-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 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 2019 r. poz. 506.) – 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.

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 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 2019 r. poz. 755 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 2017 r. poz. 2077 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 2018 r. poz. 1152 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 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).

## Uzasadnienie

**do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia.....w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie.**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie urbanizacji Ua, w strefie 3E (ochrony ekologicznej) oraz w liniach rozgraniczających drogi nr 724.

Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmuje tereny istniejącego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

### 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 sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia zmiany planu, nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 61/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przez środek działki został zaprojektowany układ komunikacyjny, który dzieli działkę na dwie części ograniczając możliwość jej zagospodarowania. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza zmiany w układzie komunikacyjnym oraz wprowadza nowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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. 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.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę 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) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W pkt 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.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wymagań w zakresie lokalizacji reklam i ogrodzeń.

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa”. Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar opracowania położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach tego obszaru obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z opisanymi wyjątkami).

Od strony zachodniej teren działki przylega do kompleksu leśnego Lasów Chojnowsko-Oborskich, znajdujących się w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto teren działki znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. W obowiązującym rozporządzeniu brak jest ustaleń w odniesieniu do otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 12 m dla zabudowy mieszkaniowej. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rozmieszczenia reklam, warunków budowy ogrodzeń.

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

W przygotowanym planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalono zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

Projekt planu zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ponadto w planie ustalono w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ponadto w projekcie planu znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności oczyszczania ścieków opadowych z terenu przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy w /cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działkę o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 stanowią następujące użytki:

- tereny mieszkaniowe (B) – 0,4700ha,
- inne tereny zabudowane (Bi) - 0,1400ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione -(Lz-ŁIV) – 0,4400ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione (Łz-RIVa) – 0,3000ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione (Łz-RIVb) – 0,0500ha,
- łąki trwałe –(ŁIV) -1,1700 ha,
- grunty orne – (RIVa) – 1,5800ha,
- grunty orne- (RIVb) – 0,7900 ha.

Działka o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 położona jest w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne w granicach administracyjnych miast. W granicach działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 nie występują grunty leśne.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 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.

Cały obszar objęty planem położony poza granicami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. 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. Potrzeby osób niepełnosprawnych regulowane są przepisami w/w ustawy, która nakłada obowiązek zapewnienia w każdym obiekcie użyteczności publicznej oraz budynku mieszkaniowym wielorodzinnym warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

Ponadto 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 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż



dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);

- budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;

- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;

- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ponadto w planie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustalono, że teren MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. Ponadto w planie ustalono konieczność zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

Przedmiotowa działka stanowi teren powyrobiskowy (dawna Cegielnia Oborska), aktualnie niezagospodarowany i nieużytkowany. Na działce znajduje się kilka budynków (część to ruiny, stanowiące zaplecze dawnej cegielni). Na działce znajduje się również infrastruktura po dawnym ujęciu wody. Obecny brak odpowiedniego wykorzystania terenu powyrobiskowego prowadzi do stopniowej degradacji gruntów oraz braku pielęgnacji zieleni, co sprzyja zaśmiecaniu terenu i pogarsza walory estetyczne krajobrazu.

Zatem w analizowanej sytuacji wprowadzenie zabudowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt 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 Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego. Zainwestowanie tego terenu wpłynęłoby korzystnie na rzeźbę poprzez rekultywację powierzchni.

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony zgodnie z intencją właściciela.



W pkt 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. Projekt planu nie uwzględnia tych zasad, jednakże został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod komunikację. Zatem wyznaczone w projekcie planu tereny dróg publicznych uwzględniają potrzebę ochrony interesu publicznego.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- możliwość realizacji urządzeń inżynierskich, w szczególności: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, - w całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;

- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;

- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;

- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;

- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;

- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;

- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia 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.

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 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy 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 również w postaci elektronicznej. Każda uwaga złożona w tej postaci musi zostać:

- opatrzona bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w rozumieniu ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 262) lub
- opatrzona podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP w rozumieniu przepisów ustawy dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2013 r. poz. 235) lub
- za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

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 14 kwietnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 11 maja 2015 r. Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia 14 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. Na dzień 11 stycznia 2016 r. r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej został sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 1 lutego 2016 r. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Ogłoszenie o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 17-23 kwietnia 2015 r. Natomiast ogłoszenie w sprawie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 27 listopada-3 grudnia 2015 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został

udostępniony w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w terminie do dnia 1 lutego 2016 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania jest zasilany z ujęcia SUW Warecka, SUW Grapa i SUW Nowe Wierzbno. Z przygotowanego „Programu Gospodarki Wodno-Ściekowej dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna” wynika, że w wyznaczonym obszarze zasobowym znajdują się skanalizowane obszary zabudowy jedno- i wielorodzinnej, rezydencjonalnej i uzdrowiskowej. W związku z powyższym brak jest potencjalnych źródeł zanieczyszczeń. Ponadto monitoring wód podziemnych dla wszystkich ujęć miejskich, prowadzony przez Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna nie wykazał zanieczyszczeń antropogenicznych.

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 przewiduje się w granicach planu wzrost liczby mieszkańców. Przy założeniu, że z obszaru działki powstanie 55 działek o pow. min. 600m<sup>2</sup>. liczba ludności może wynieść 220 osób. W przypadku zabudowy szeregowej i bliźniaczej ta liczba ludności może być wyższa.

W przedmiotowym projekcie planu obszar działki został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi nieuciążliwe. Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowa działka położona jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w południowo-wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony zachodniej teren działki przylega do kompleksu leśnego Lasów Chojnowsko-Oborskich, znajdujących się w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Od strony wschodniej działka przylega do ulicy Wilanowskiej, stanowiącej drogę wojewódzką Nr 724. Natomiast od północy i południa teren opracowania przylega do osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Osiedle Elsam i Ronsson) Działki na osiedlu Elsam położone wzdłuż ulicy Tuwima charakteryzują się małą powierzchnią (250-300m<sup>2</sup>)

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Ponadto działka o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 przylega do ul. Wilanowskiej, która ma dostęp do transportu publicznego. Zatem przyszli mieszkańcy przedmiotowej nieruchomości będą mogli korzystać z transportu publicznego. Ponadto w niedalekiej przyszłości w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Metropolii Warszawskiej planuje się realizację ścieżki rowerowej w ulicy Wilanowskiej.

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, gdzie położone są działka o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz. 10685.

Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotową działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,

- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

- ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,

- terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,

- terenów i obszarów górniczych – konieczna jest aktualizacja przebiegu granic terenu i obszaru górniczego,

- lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Jeżeli chodzi o koszty jakie poniesie Gmina Konstancin-Jeziorna przy realizacji ustaleń planu to na pewno będzie to koszt związany z realizacją dróg wyznaczonych w projekcie planu. Ustalenia projektu planu przewidują realizację dróg gminnych, oznaczonych symbolem KDD-1 i KDD-2. Droga o symbolu KDD-1 została już zrealizowana. Natomiast droga o symbolu KDD-2 wymaga realizacji.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Ewa Kunkowska-Sul