

Projekt

z dnia 12 października 2020 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2020 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 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

Rozdział I.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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 ład 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 / 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 nieprzekraczalne;
- 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.

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

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

Rozdział II.

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 teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 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;
- 6) **dach płaski** - oznacza dach o nachyleniu połaci dachowych do 5°

Rozdział III. 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 IV. Ochrona i kształtowanie ładu 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 wymiarowane na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dróg KDD-1, KDD-2 i KDG(Z)-1.

§ 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 m²;
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 6 m²;
- 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) górną 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 lub 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 drogi 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 azurowych o minimalnym przeswicie w przeszle 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, która 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 przesłach nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren lub
- c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

Rozdział V.

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 dla środowiska wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się 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-I należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział VI.

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 „Subiecka Warszawska” i nr 215 A „Subiecka Warszawska - część centralna”.

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

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

Rozdział VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

L

1) powierzchnia działek:

- a) nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) nie mniej niż 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,
- c) nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 VIII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 19. Ustala się

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczoną symbolem KDGi(-)1, dla której w planie ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej od drogi oznaczonej symbolem KDD-1, dla której w planie ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, od drogi oznaczonej symbolem KDD-2 (ul. Juliana Tuwima i ul. Mikołaja Reja) oraz od ul. Jana Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu;
- 3) 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 funkcji usługowej, realizowanej w ramach budynków mieszkalnych - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m² 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 funkcji 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 funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

Rozdział IX.

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;

2

- 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 spływem 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 X.

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 XI.

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) zieleni urządzona,
 - 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 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - nie mniej niż 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,
 - nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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) dachy zabudowy: płaskie, dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25 - 45 lub płaskie,
 - h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
 - i) 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.
 - j) 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,
 - k) dopuszcza się dachy z zielenią, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 ustaleń planu.

§ 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) zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - zmienna od 8 m 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) wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczzonego 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) południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczzonego pod drogę w granicach planu zmienna od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację nasadzeń drzew oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

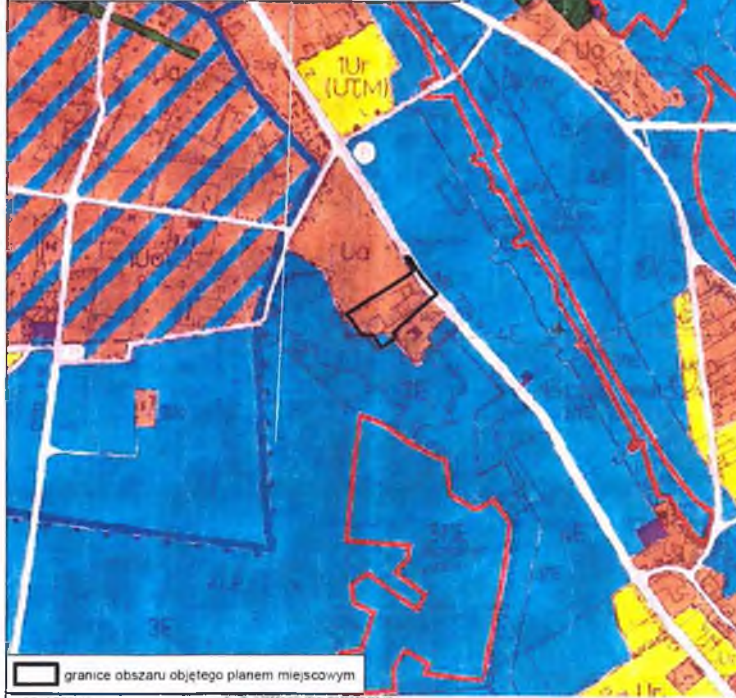
§ 27. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony Uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz. 10685).

§ 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.

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.

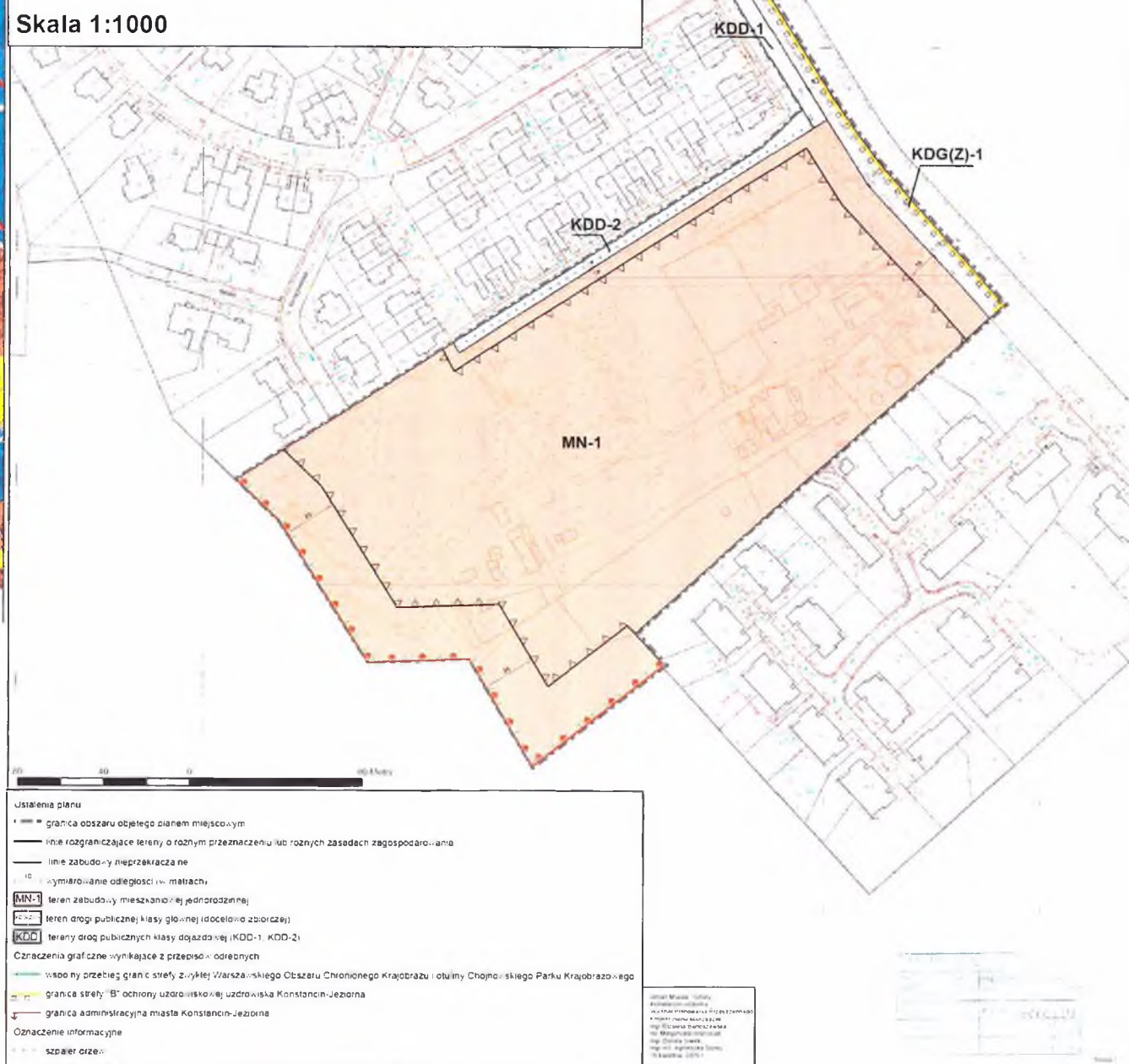
Skala 1:10 000



OZNACZENIA		SYMBOLE PLANU PRZESTRZENNEGO	
	granice obszaru objętego planem miejscowym		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN-1)
	tereny drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1, KDD-2)		tereny drogi publicznej klasy głównej i docelowej (KDG(Z)-1)
	inne oznaczenia planu przestrzennego		

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

Skala 1:1000



Miasto Konstancin-Jeziorna
Komendy Powiatowej
ul. Armii Krajowej 10
11-810 Konstancin-Jeziorna
tel. 71 345 44 44
e-mail: biuro@konstancin-jeziorna.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie										
l.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.08.2020 r.	85 osób fizycznych	1/ W przygotowanym planie błędnie zaniesiono ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszaru przestrzeni publicznej. Od lat mieszkańcy osiedla postulowali, władzom gminy oraz radnym, potrzebę zachowania pasa o szerokości min. 10 m, na którym już w tej chwili rosną ponad dwudziestoletnie wysokie drzewa. Znajdują się też siedliska ptaków. Ten teren kilkanaście lat temu został przez Mieszkańców uporządkowany i wyrównany. Została zasiana trawa i powstało mini boisko i miejsce zabaw dla dzieci. Na terenie tym na koszt Mieszkańców koszona jest trawa. Teren ten stanowi miejsce spotkań mieszkańców, czyli pełni ważną funkcję społeczną. 2/ Wnoszą o zachowanie wzdłuż ulicy Tuwima ogólnodostępnego ciągłego pasa terenu o szerokości min. 10 m. W związku z powyższym postulują o wpisanie do przedmiotowego projektu planu miejscowego następującego punktu: a) Biegający wzdłuż całej długości ul. Tuwima, wolny od zabudowy, ciągły pas terenu z zachowaniem rosnącego drzewostanu. b) Południowa linia rozgraniczająca tego pasa terenu oddalona o 15 m od południowej linii rozgraniczającej drogi KDD-2	Działka o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23	MN-1, KDG(Z)-1, KDD-1, KDD-2		1/ nieuwzględniona. 2/ nieuwzględniona			
2	31.08.2020 r. (poczta)	Stowarzyszenie Mieszkańców Cegielni Oborskiej ul. Gaśiorowskiej o 26 Konstancin-	1/ Wnoszą o zmianę klasy projektowanej drogi publicznej KDD-1 na drogę wewnętrzną KDW-1 oraz projektowanej drogi publicznej KDD-2 na drogę wewnętrzną KDW-2, poprzez nadanie § 8 Projektu następującej treści: <i>Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:</i> 1) Teren zabudowy mieszkaniowej	Działka o nr ew. 6/3, 94, 91/1 i 8 z obrębu 03-23	MN-1, KDG(Z)-1, KDD-1, KDD-2		1/ nieuwzględniona. 2/ nieuwzględniona. 3/ nieuwzględniona. 4/ nieuwzględniona.			

		Jeziorna	<p><i>jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN-1.</i></p> <p>2) <i>Teren drogi publicznej klasy głównej (docelowej zbiorczej), oznaczony symbolem KDG(Z) -1.</i></p> <p>3) <i>Tereny dróg wewnętrznych osiedlowych, oznaczone symbolami KDW-1 i KDW-2 oraz wprowadzenie stosowych zmian w 25 i § 26. a także w oznaczeniach na rysunku planu</i></p> <p>2) <i>Wnoszą o zmianę obszaru lokalizacji obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru poprzez nadanie § 10 ust. 2 Projektu następującej treści:</i></p> <p>2. <i>Dopuszcza się lokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą drogi KDG(Z)-1</i></p> <p>3) <i>Wnoszą o doprecyzowanie obsługi komunikacyjnej działki poprzez nadanie § 19 pkt 1) i pkt 2) Projektu następującej treści:</i></p> <p>1) <i>Obsługę komunikacyjną terenu MN-1 objętego planem poprzez zjazd w drogę oznaczoną symbolem KDG(Z)-1 dla której w planie ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi.</i></p> <p>2) <i>Zakaz obsługi komunikacyjnej terenu MN-1 od drogi oznaczonej symbolem KDW-1, dla której w planie ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi; oraz od drogi oznaczonej symbolem KDW-2 (ul. Juliana Tuwima i ul. Mikołaja Reja) oraz od ul. Jana Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu.</i></p> <p>4) <i>Wnoszą o wprowadzenie zakazu łączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenie MN-1 z projektowanymi drogami wewnętrznymi KDW-1 i KDW-2 oraz ul. J. Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu, poprzez dodanie do § 19 pkt 4) o następującej treści</i></p> <p>4) <i>Zakaz łączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenie MN-1 z projektowanymi drogami wewnętrznymi KDW-1 i KDW-2 oraz ul. J. Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu</i></p> <p>5) <i>Wnoszą o wprowadzenie szpaleru drzew rozgraniczającego projektowaną drogę wewnętrzną KDW-2 oraz teren MN-1, poprzez dodanie do § 14 projektu planu ust. 4 o następującej treści:</i></p> <p>4. <i>Nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej w pasie rozgraniczającym projektowaną drogę wewnętrzną KDW-2 oraz teren MN-1 o szerokości co najmniej 3 m oraz utworzenie w tym pasie szpaleru drzew – zgodnie z rysunkiem planu</i></p>	
--	--	----------	---	--

			5/ nieuwzględniona			
--	--	--	-----------------------	--	--	--

			oraz wprowadzenie stosownych zmian na rysunku planu	
--	--	--	---	--

--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2020 r.**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 2020 r. poz. 713) – 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 2020 r. poz. 1219), 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 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 869 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 2019 r. poz. 1437 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 2020 r. poz. 833 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.). 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 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999r. Obszar objęty planem położony jest 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.”

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 2020 r. poz. 293 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 2020r., poz. 283 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 2003r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) do punktu 13.

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się w dniu 11 stycznia 2016 r.. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 1 lutego 2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z wprowadzonymi zmianami do opracowywanego dokumentu projekt tego planu został ponownie przekazany do opiniowania i uzgodnień w niezbędnym zakresie, a następnie ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r. Na dzień 30 lipca 2020 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej, a termin składania uwag został określony do dnia 1 września 2020 r. W ustalonym terminie wpłynęły dwie uwagi, z czego jedna została złożona przez 85 osób. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza.

Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której

mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 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.

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, 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 ład 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ład 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 obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie uwzględnia wymagania ład 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 pełniącą 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 skal, 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 odniesieniu do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny został ustanowiony Plan Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - Uchwała Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019 r. poz. 15707).

Zgodnie z podjętą uchwałą, w odniesieniu do terenów położonych w granicach otuliny ustala się następujące zasady do uwzględnienia w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- wzmożenie nadzoru i kontroli w zakresie zachowania lub przywracania ładu przestrzennego w krajobrazie oraz stałego nadzoru nad przestrzeganiem przepisów prawnych dotyczących budownictwa i gospodarki przestrzennej.

- realizacji budynków w formie architektonicznej nawiązującej do tradycji architektonicznej regionu w oparciu o analizę urbanistyczno-architektoniczną sporządzoną w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 12 m. 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 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 mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 trwale –(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) 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.

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. z 2020 r. poz. 283 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 2019 r., poz. 1396, z późn. zm.);

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

- wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia 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 zaopatrzonego 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 do niedawna znajdowało się kilka budynków, stanowiących zaplecze dawnej cegielni. Aktualnie działka została uporządkowana a stare budynki zostały rozebrane. 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 umożliwia 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.