

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych - etap 1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 roku, Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 r. stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2. Planem obejmuje się obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli literowych i liczb;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 6) miejsce kultu religijnego – krzyż przydrożny objęty ochroną ustaleniami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wyznaczają obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1 m schodów, podjazdów, pochylni, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
 - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowej nie większym niż 12 stopni.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów.

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

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

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

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów typu apartotel i condotel.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8**;
- 2) teren rolniczy – oznaczony symbolem **R1**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS1**;
- 4) teren dróg publicznych klasy drogi głównej – oznaczony symbolem **KDG1**;
- 5) teren dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ1**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4**;
- 7) tereny dróg gminnych wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW1, KDW2**;
- 8) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem **KP1**.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m.

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

§ 10. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę:

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia działek przeznaczonych pod drogi publiczne lub gminne drogi wewnętrzne, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.

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

- 1) wydzielania działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielania działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd do nowo projektowanych działek.

4. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.

5. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 11. 1. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) droga wewnętrzna bez przejazdu, o długości powyżej 50 m musi być zakończona placem do zawracania.

§ 12. W zakresie wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, szarości oraz czerwieni, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 4) dla terenów MNU dopuszcza się, dla obiektów usługowych z zakresu: agroturystyki, hotelarstwa i gastronomii, stosowanie strzechy oraz gontu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży i towarzyszącej infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: zdrowia, kultury, turystyki, hotelarstwa, oświaty, obiektów sportowych;
- 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

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

§ 15. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

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

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

- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach na terenie całego obszaru objętego planem.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną obiekt kultu religijnego, stanowiący dobro kultury współczesnej – krzyż przydrożny zlokalizowany w liniach rozgraniczających drogi KDG1, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

2. Dla wymienionego w ust. 1 obiektu ustala się obowiązek zachowania z możliwością zmiany lokalizacji, przesunięcia o nie więcej niż 20 m, w przypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

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

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

§ 19. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 2151 „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 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez Gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 21. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 400 relacji Świerk – Mory, dla którego obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 15 m w obie strony od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczony w planie układ komunikacyjny, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem KDG1;
- 2) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ1;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4;
- 4) drogi gminne wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1, KDW2.

2. W przypadku nieruchomości posiadającej dostęp do więcej niż jednej drogi, o których mowa w ust. 1, obsługę komunikacyjną należy zapewnić odpowiednio z drogi niższej klasy lub z drogi gminnej wewnętrznej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie zjazdów oraz ich przebudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

4. Ustala się powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

5. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg i komunikacji:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu w rowach melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla rowerów na 1 lokal usługowy.

2. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji i zsumować.

3. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

4. Ustala się zakaz lokalizowania miejsc do parkowania bezpośrednio wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGI i KDZ1.

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

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, a w szczególnych przypadkach również na pozostałym terenie.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż $\varnothing 40$;
- 3) dopuszcza się stosowanie kanalizacji lokalnych zakończonych zbiornikami bezodpływowymi, nie podłączonych do kanalizacji miejskich, wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku braku dostępu lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do gminnej sieci kanalizacyjnej, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20m;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MNU w granicach własnej działki;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej przewodami, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) możliwość modernizacji lub przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze zmianą jego średnicy;
- 3) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §31;
- 4) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §31.

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

§ 32. Ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

§ 33. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia 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;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

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

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

Rozdział 13.

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

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

- 1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 i MNU8;
- 2) 0% – dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

§ 37. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 i MNU8 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
 - d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej wolnostojącej – nie mniej niż 1500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 1000 m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów MNU1 i MNU2 – nie mniej niż 60%,
 - dla terenów MNU3, MNU4, MNU5, MNU6 z wyłączeniem działki nr ewid. 133/3 z obrębów ewid. 00-21, MNU7 i MNU8 – nie mniej niż 50%,
 - dla działki nr ewid. 133/3 z obrębów ewid. 00-21 – nie mniej niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,
 - f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 1500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej.

§ 38. Dla terenu rolnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolne;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 39. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne,
 - b) tereny zieleni nieurządzonej,
 - c) budowle i urządzenia hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek.

§ 40. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: główna;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,8 m do 40,8 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: zbiorcza;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,3 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,9 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – 4,9 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,1 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga gminna wewnętrzna;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,4 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu

§ 47. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga gminna wewnętrzna;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,9 m do 8,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja pieszo-rowerowa;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, a także budowy dróg.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 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 2023 r. poz. 537), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1

na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku, zmienioną uchwałami Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 roku, Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz Nr 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 r. przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych oraz jego późniejszego etapowania. Dla obszaru, którego dotyczy uchwała nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, gdyż miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzony uchwałą nr IX/34/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Konstancinie – Jeziornie z dnia 17 lipca 1985 r. zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) z dniem 31.12.2003 r. stracił moc obowiązującą.

W wyniku realizacji uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 20 ha położony jest w południowej części gminy Konstancin Jeziorna, w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin – Jeziorna. Obejmuje pas o szerokości ok. 150-200 m położony po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 724 (ul. Wilanowska). Obszar rozciąga się od działki nr ewid. 87 z obrębu ewidencyjnego Obory-Łyczyn na północy, do granicy obrębu ewidencyjnego Turowice na południu.

Zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w trzech strefach:

- 1) strefie projektowanej zabudowy;
- 2) strefie adaptowanej zabudowy;
- 3) strefie ochrony ekologicznej.

Strefa projektowanej zabudowy Ur (przewidziana do urbanizacji):

1) obowiązuje realizacja w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;

2) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej;

3) usługi i zakłady produkcyjne mogące stwarzać uciążliwość dla środowiska lokalizowane jedynie poza strefą B ochrony uzdrowiska, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki (bez zewnętrznej strefy ochronnej);

4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), dla zabudowy wiejskiej postulowana wysokość – 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym).

Strefa adaptowanej zabudowy Ua:

1) obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie – wzdłuż drogi – nowych działek budowlanych;

2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa ochrony ekologicznej 4E:

1) strefa obejmuje tereny powiązań ekologicznych pomiędzy rezerwatami (teren SGGW). Tereny niebudowlane;

2) w strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Postulowane zadrzewienie lub zalesienie terenów.

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

Przedmiotem uregulowań planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zasad lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, przyjmując zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę tych ustaleń. Realizacja ustaleń planu z zakresu przeznaczenia terenu czy prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania tego terenu, uwzględniającego relacje z terenami otaczającymi.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z pkt. 1 w planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696);

- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU;
- tereny wód powierzchniowych WS;
- tereny rolne R;
- tereny komunikacji – dróg publicznych: klasy głównej KDG, zbiorczej KDZ, dojazdowej KDD; oraz drogi gminne wewnętrzne KDW;
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej – KP.

Jednocześnie, dla wyżej wymienionych terenów określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oraz tam gdzie miało to zastosowanie – nieprzekraczalne linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy (w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wskaźniki intensywności zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i maksymalną wysokość zabudowy) oraz wymagania dotyczące kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych należy doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa” oraz wymienione zostały

prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty projektem planu częściowo znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w Warszawskim Obszarze 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.

Ustalenia planu uwzględniają wartość przyrodniczą przedmiotowego obszaru oraz walory terenów sąsiadujących – projektowane przeznaczenie terenów jest zgodne z ich specyfiką. W obrębie otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dopuszczono rozwój zabudowy jednorodzinnej, o ekstensywnym charakterze i nieuciążliwych usług. Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych przejawia się również wprowadzeniem ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasad dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy. W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekroczyć 11m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zaś dla zabudowy gospodarczej i garażowej 6m.

Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych przejawia się wprowadzeniem:

- zapisów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co do zasady zakazując ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami);
- ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów);
- przepisów dotyczących nakazu zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- ustaleń w zakresie istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi, w tym m.in. nakazu zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód czy zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na terenie całego obszaru objętego planem.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przepisy ww. ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na potrzeby opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa, IIIb oraz IV na cele nierolnicze.

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest krzyż przydrożny, będący miejscem kultu religijnego oraz dobrem kultury współczesnej. Krzyż usytuowany jest w rejonie skrzyżowania ul. Wilanowskiej i ul. Jabłoniowej. Ustalenia planu miejscowego obejmują ochroną ten obiekt, nakazując jego zachowanie. Jednocześnie w związku z jego położeniem w granicach pasa drogowego, dopuszczono jego przeniesienie w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną.

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

osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. i zmienionego uchwałą nr 189/VIII/15/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. Zgodnie ze statutem uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy oraz w której zabrania się m.in. lokalizowania zakładów przemysłowych czy prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrawiska i jego układ urbanistyczny oraz właściwości lecznicze klimatu.

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

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

Poszanowanie praw własności w planie wyraża się wyznaczeniem linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz wyważeniem interesów publicznych i prywatnych poprzez tylko bezwzględnie uzasadnione ograniczanie prawa właściciela w prawie do korzystania z nieruchomości celem pozyskania terenów pod infrastrukturę drogową.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku. W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po przystąpieniu do sporządzania planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, projekt został skierowany do opiniowania i uzgodnień oraz zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięga się opinii komisji powołanych przy

Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. Działania te zapewniają jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiają udział społeczeństwa w tych pracach.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W przedmiotowym planie ustalono zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala się możliwość realizacji na całym obszarze objętym planem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, w uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

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

Zgodność w wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna, dokonana w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych przyjęta uchwałą nr 890/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018r. zakłada potrzebę dokonania zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin – Jeziorna, przyjętego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna 2 października podjęła uchwałę nr 585/IV/38/2006 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna. Procedura planistyczna dotycząca zmiany Studium jest na etapie opiniowania i uzgodnień.

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – uchwałą nr 181/VI/20/2012 z dnia 01 lutego 2012r., zmienionej uchwałą nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013r., uchwałą nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz uchwałą nr 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 r.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do przewidywanych konsekwencji finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dotyczących dochodów i wydatków gminy zalicza się w szczególności:

- wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy;
- wydatki związane z budową w/w dróg – urządzenie pasa drogowego;
- wydatki związane z realizacją inżynierii miejskiej w ciągu dróg publicznych, w szczególności kanalizacji i wodociągów – w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- dochody z podatku od nieruchomości;
- dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

Do ww. skutków finansowych nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogi powiatowe oraz wojewódzkie.

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kintkowska-Sul

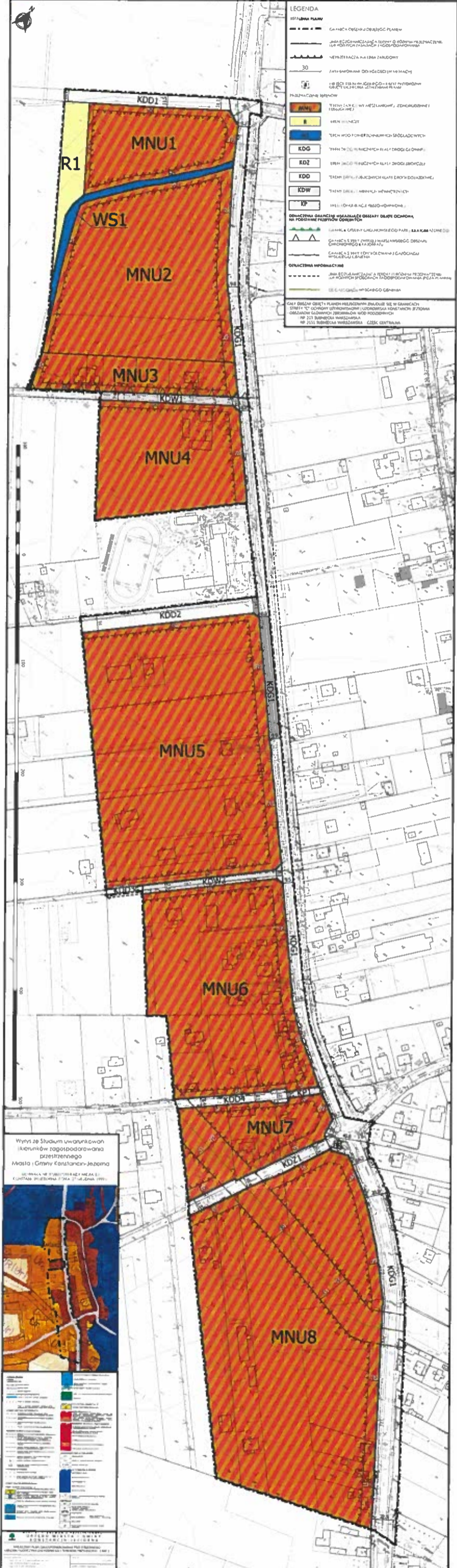
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
 z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
 ŚLONCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGLYCH – ETAP 1**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia				Uwagi
						Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi	Burmistrza Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcia Komisji w sprawie rozpatrzenia uwagi	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.05.2023 r.	2 osoby fizyczne	Uwzględnić zagospodarowanie działki nr ewid. 123/2 z obrębów ewid. 0021 Słomczyn wyłącznie jako tereny rolnicze z przeznaczeniem do produkcji rolnej.	dz. nr ewid. 123/2 z obrębów ewid. 00-21 teren MNU5	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU5. Projekt planu dopuszcza wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolnej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.		uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona		
2.	23.05.2023 r.	2 osoby fizyczne	1. Nie poszerzać ul. Uroczej na odcinku wzdłuż działki ewid. nr 127/8 z obrębów ewid. 00-21, od granicy z działką nr ewid. 127/9 wzdłuż istniejącej wiaty, do granicy opracowania planu, ze względu na znaczne zmniejszenie powierzchni niezbędnej do konserwacji wiaty oraz brakiem zapewnienia możliwości użytkowania jej zgodnie z jej przeznaczeniem. 2. W przypadku nieuwzględnienia uwagi z punktu 1, wypłacić odszkodowanie za zajęty pod poszerzenie gruntu i istniejące drzewa, oraz wykonać nasadzenia zastępcze.	dz. nr ewid. 127/8 z obrębów ewid. 00-21 tereny KDW2, KDD3	Projekt planu ustala szerokość ul. Uroczej (teren KDW2) w liniach rozgraniczających od 7,9 m do 8,1 m. Z czego poszerzenie kosztem działki nr ewid. 127/8 z obrębów ewid. 00-21 wynosi ok. 1 m, a działek po przeciwnel stronie ok. 3 m. Projekt planu nie ustala kwestii odszkodowań.		uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona		

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SŁOŃCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGLYCH - ETAP 1

skala 1:1000 | Układ współrzędnych PL 2000 metoda 7



LEGENDA

SYMBOLIKA PLANU

- Czynność planistyczna
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- 30 szerokość drogi publicznej
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- WSI teren zabudowy usługowej
- R1 teren rekreacyjny
- KDG teren zabudowy drogowo-gazowej
- KDZ teren zabudowy drogowo-zielarskiej
- KDD teren zabudowy drogowo-dobrotliwej
- KDW teren zabudowy drogowo-wodociągowej
- KP teren rekreacyjny

OPISYWAJĄCE GRANICE OBSZARÓW OCHRONY

- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych
- granice obszarów funkcjonalnych

Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstantów-Jeziarza



WYKONANIE PRZEZ BIURO STUDIÓW I PROJEKTÓW URBANISTYCZNYCH
ul. Wolności 202/1, 91-654 Łódź
tel. 71 427 21 22, 71 427 21 23
www.bspk.pl

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

