

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/19,
96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-
Jeziorna**

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 2024 r. poz. 1130), w związku z Uchwałą Nr 314/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna, stwierdzając, że 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 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna, 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. 1. Planem obejmuje się działki 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

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

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

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

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

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

§ 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 określeń użytych w uchwale

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** - oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) **uciążliwość dla środowiska** - oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział 4.

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

§ 8. 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 terenu.

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu łączności publicznej.

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

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej 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) wydzielania działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd do nowoprojektowanych działek.

§ 10. 1. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) nowo wydzielane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

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

2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

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

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

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

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

- 1) teren MN – należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren MNU – należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. 1. Cały 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. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

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

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działek - nie mniej niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 90° do 110°.

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

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem występuje podziemna sieć drenarska.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się przed realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu nakaz przebudowy bądź likwidacji systemu melioracyjnego w odniesieniu do całych działów drenarskich lub działek istniejących w dniu wejścia w życie planu, przed ich dalszym podziałem.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym z projektowanej drogi znajdującej się granicach planu;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działek, na których lokalizowana jest inwestycja, według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej, realizowanej w ramach budynków mieszkalnych oraz zabudowy usługowej - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy.

2. W przypadku realizacji funkcji usługowej w ramach budynków mieszkalnych lub zabudowy usługowej 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.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

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

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\varnothing 40$ mm;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem MN i MNU w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 4) 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;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

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

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem ust. 8.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\varnothing 32$ mm;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 8.

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

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

10. 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.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. 1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

Rozdział 12.

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

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

- 1) 20% dla terenu oznaczonego symbolem MN i MNU;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDD.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 22. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
 - d) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
- d) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m²,
- e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, garażowej, dla której ustala się nie więcej niż 6 m,
- f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- h) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- i) materiały i kolorystyka elewacji - nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów takich jak cegła, drewno, tynk z wykluczeniem okładzin blaszanych i plastikowych, w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej z zastosowanych materiałów,
- j) kolorystyka pokryć dachowych - zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki, w szczególności wszelkich odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego i różowego.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa,
- c) zielenć urządzona,
- d) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- e) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
- d) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m²,
- e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, garażowej, dla której ustala się nie więcej niż 6 m,
- f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- h) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- i) materiały i kolorystyka elewacji - nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów takich jak cegła, drewno, tynk z wykluczeniem okładzin blaszanych i plastikowych, w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej z zastosowanych materiałów,

- j) kolorystyka pokryć dachowych - zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki, w szczególności wszelkich odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego i różowego.

§ 24. Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

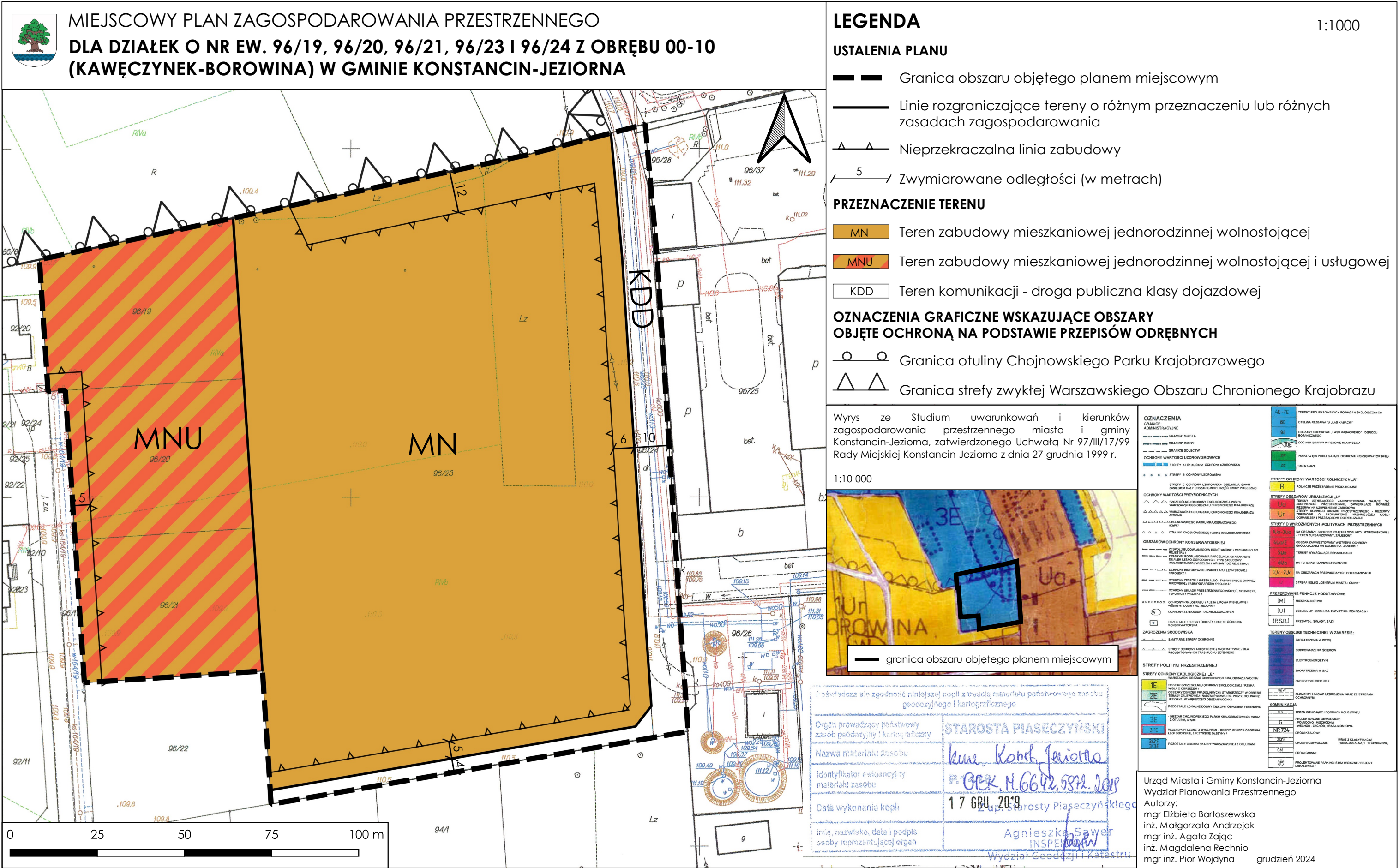
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - od 4 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 25. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczyniek-Borowina, zatwierdzony Uchwałą Nr 361/II/56/1998 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczyniek-Borowina (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 21 listopada 2000 r. , Nr 139, poz.1328) oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczyniek-Borowina zatwierdzonego uchwałą nr 361/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998r., dla działek o nr ew. 2/2, 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 13/1, 13/2, 14, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 37/25, 37/26, 38/14, 38/15, 38/16, 38/13, 38/18, 38/19, 50/1, 51, 62, 63, 78/3, 79/3, 96/18, 96/19, 96/20, 96/21, 96/22, 96/35, 96/40, 96/41, 117/3, 117/6, 117/7, 117/8 oraz części działki o nr ew. 49/16 położonych we wsi Kawęczyniek-Borowina w gminie Konstancin-Jeziorna, zatwierdzony uchwałą nr 322/V/25/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 lipca 2009 r., Nr 112, poz. 3212).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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



Uzasadnienie

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w granicach strefy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objętego szczególną ochroną środowiska przyrodniczego – 3E.

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

Odnosząc się do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczynek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie m.in. nieprzekraczalnej linii zabudowy

Jeśli chodzi o uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych, to wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa”. Przedmiotowy teren graniczy z obszarem stanowiącym otulinę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).

W planie wprowadzono zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy oraz przepisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu co wpłynie pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

W projekcie planu znajdują się ustalenia korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o korzystaniu z istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także ustalenia mówiące o obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami.

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.

Na terenie objętym projektem planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, nie występują także dobra kultury współczesnej.

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.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza na przedmiotowym terenie usług zdrowia, zatem nie ma potrzeby uwzględniać aspektów zdrowia, które reguluje Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.

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 Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- budowy zakładów przemysłowych;
- 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 m. in. w ten sposób, że zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni 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. Obecnie na terenie działki objętej planem nie znajdują się żadne budynki, jedynie porasta ją drzewostan sosnowy. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniej niż 70%.

Obowiązek uwzględnienia prawa własności wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczynok-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna został sporządzony z uwzględnieniem intencji właściciela, który złożył wniosek o wprowadzenie zmiany w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa w planowaniu przestrzennym jest regulowana przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu zostanie uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna przeznacza działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę usługową.

Uwzględniając potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wprowadzono w planie odpowiednie ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- 1) składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone również w postaci elektronicznej. W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna zapewniono udział

społeczeństwa w pracach planistycznych oraz zachowano jawności przejrzystość procedury planistycznej.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 749/VIII/60/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu objętego planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczyniek-Borowina, zatwierdzony uchwałą Nr 361/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z dnia 21 listopada 2000 r. Nr 139 poz.1328 oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczyniek-Borowina, zatwierdzony uchwałą Nr 322/V/25/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 marca 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z dnia 15 lipca 2009 r. Nr 112 poz.3212.

Obowiązujące plany przeznaczają przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzonej MN/ZP oraz grunty rolne - R.

Z treści w/cyt analizy wynika, że jeden z obowiązujących na tym terenie planów został sporządzony pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zatem zakres ustaleń planu odbiega od wymaganego obecnie. Ponadto plan wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- zasad zagospodarowania terenu – brak jednoznacznego wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczających terenów zamiast przebiegu wyznaczonego orientacyjnie,
- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,
- ochrony przyrody – brak informacji o położeniu obszaru w granicach WOCHK,
- umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie,
- likwidacji oznaczenia nieistniejącej strefy oddziaływania ubojni kurcząt.

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

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. dla działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21, 96/23 i 96/24 z obrębu 00-10 (Kawęczyniek-Borowina) w gminie Konstancin-Jeziorna spowoduje powstanie kosztów dla Gminy Konstancin-Jeziorna w związku z zaprojektowaną drogą będzie skutkować koniecznością dokonania wykupu, w oparciu o art. 36 ust. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, Gmina poniesie koszty doprowadzenia sieci wodno-kanalizacyjnej do obszaru objętego planem.

Ewentualne korzyści finansowe, które Gmina może uzyskać w związku z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą wynikać jedynie ze zwiększenia kwoty podatku od nieruchomości, związanego ze zmianą przeznaczenia terenu z terenów rolniczych na tereny z możliwością zabudowy.