Projekt

z dnia 24 sierpnia 2020 r.

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

z dnia ..... 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 153/VIII/13/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne.
Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działkę nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 w Konstancinie-Jeziornie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;

11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linia zabudowy nieprzekraczalna;

4) wymiarowanie odległości (w metrach);

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych: wspólny przebieg granic strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

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

Rozdział 2.
Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;

2) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;

3) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określony w procentach;

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

5) **usługi** – oznaczają miejsca i 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.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym - teren zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ.**

Rozdział 4.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy.

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne 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 linią zabudowy nieprzekraczalną.

Rozdział 5.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

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

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki.

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

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Rozdział 6.
Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

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

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 257,0 m.n.p.m.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" i nr 215 A „Subniecka Warszawska - część centralna".

2. W celu ochrony obszaru, o którym 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 1000m^2;

2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 17. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

   a) na terenie UZ należy zapewnić nie mniej niż 8 miejsc do parkowania, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

   b) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu UZ i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem sytuacji o której mowa w ust. 6.

2. 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 ø32.

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

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż ø40;

4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie UZ powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV;

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. 7.

5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;

2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż ø32;

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. 7.

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

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

8. 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 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe.

§ 21. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,

b) zabudowa pensjonatowa towarzysząca usługom z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,

c) wbudowane lokale mieszkalne (1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy),

d) wbudowane usługi handlu towarzyszące usługom z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,

e) zieleń urządzona,

f) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,

g) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1000m^2,

b) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
- nie więcej niż 7 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,

c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,

f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,4,

g) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,

h) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°,

i) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,

j) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,

k) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 22. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 w Konstancinie-Jeziornie, zatwierdzony Uchwałą Nr 379/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 w Konstancinie-Jeziornie (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 grudnia 2016 r., poz. 10931).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

RADCA PRAWNY
Dariusz Ćwik

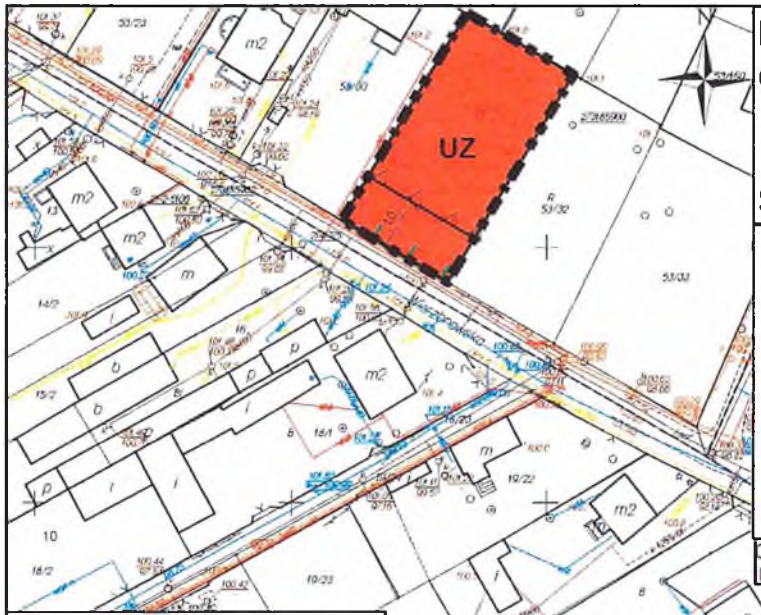
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia ..... 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

Skala 1:1000



Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- 10 wymiarowanie odległości (w metrach)
- UZ - teren zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej

Oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych

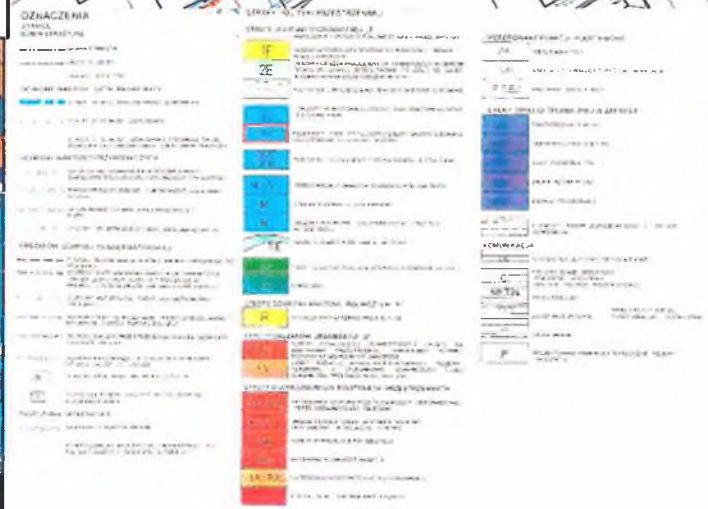
- wspólny przebieg granic strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego

0 10 20 40 60 80 Metry

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

Skala 1:10 000

granice obszaru objętego planem miejscowym



Urząd Miasta i Gminy
Konstancin-Jeziorna
Wydział Planowania Przestrzennego
Projekt planu sporządziły:
mgr inż. arch Ewa Klimkowska-Sul
mgr Elżbieta Bartoszewska
inż. Małgorzata Andrzejak
mgr inż. Piotr Wojdyna

1:1 000

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1418 4000 14
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko, data i podpis osoby wykonującej czynność	2014 -07- 03

z up. Starosty Piaseczyńskiego
Podinspektor

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2020 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) – zadania własne gminy.

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

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

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.)

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia .....w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999r. Obszar objęty planem położony jest w strefie urbanizacji 3Ua.

„Strefa Urbanizacji. Teren dzielnicy uzdrowiskowej poza granicami A i B1 ochrony uzdrowiska (część zachodnia) w granicach ochrony konserwatorskiej historycznej parcelacji letnisk (projekt).

1. W strefie obowiązuje:
   1). zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych i usług,
   2). pełne uzbrojenie terenu, bezpieczne dla środowiska przyrodniczego.
2. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usług podstawowych.
3. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowiskowej (tereny 1Ua-3Ua) wymagany jest szczególnie wysoki poziom projektowania i realizacji zabudowy. Należy rozważyć w przyszłości skorygowanie strefy ścisłej ochrony uzdrowiska w granicach strefy A. Jej utworzenie będzie możliwe po wykonaniu oddzielnego, specjalistycznego opracowania, uzasadniającego potrzebę dokonania takiej korekty oraz ewentualnie jej skutki dla prawidłowego funkcjonowania strefy.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r., poz. 283 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) do punktu 13. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się 20 lipca 2020 r. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 18 sierpnia 2020 r. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęła żadan uwaga. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów

zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Teren objęty planem miejscowym zostaje przeznaczony pod zabudowę usługową z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowa pensjonatowa towarzysząca usługom z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, wbudowane lokale mieszkalne (1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy), wbudowane usługi handlu związane z usługami zdrowia i opieki zdrowotnej; zieleń urządzona, budynki garażowe oraz budynki gospodarcze, miejsca do parkowania

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

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

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062);

6) walorów ekonomicznych przestrzeni;

7) prawa własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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

W pkt 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. Ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i

gabarytów obiektów, geometrii dachów. W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ponadto w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy. W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń;

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa".

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 12 m, dla terenu UZ. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i kształtu dachu.

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

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami.

W przygotowanym projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

Ponadto w planie ustalono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy w/cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ewidencją gruntów: działkę o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 stanowią grunty orne- (RVI) – 0,1144 ha.

Powyższe grunty nie wymagają uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne.

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.

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19

lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Przez osobę ze szczególnymi potrzebami należy rozumieć osobę, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami.

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 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. 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.

Ponadto wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna".

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Wprowadzone przeznaczenie przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy

usługowej.

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

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony w sposób uwzględniający wnioski właścicieli. Intencją właściciela jest zaadoptowanie 3 kondygnacji w budynku usługowym na cele użytkowe. Ustalony w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik intensywności zabudowy uniemożliwia przeznaczenie istniejących pomieszczeń na cele użytkowe.

W pkt 8 ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.
Potrzeba interesu publicznego została zapewniona poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na wszystkich terenach, jak również jako teren pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;

- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;

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

- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;

- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych; przy uwzględnieniu zakazu wpisanego poniżej;
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 53/31 z obrębu 03-16 położonej w Konstancinie-Jeziornie, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez