

UCHWAŁA NR 341/VIII/25/2021
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
Kawęczyna Zachodniego – etap 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej: nr 345/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 r., nr 381/VII/24/2016 z dnia 26 października 2016 r., nr 530/VII/34/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. oraz nr 580/VII/37/2017 z dnia 6 września 2017 r., stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym 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 ustaleń planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000 – 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 – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Planem objęto obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze objętym planem, o określonym, tym samym przeznaczeniu,
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 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 wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 5) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację 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 roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 12%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – oznaczone symbolem **MN/U**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej – oznaczone odpowiednio symbolami: **KDL** i **KDD**.

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

2. Budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.

§ 10. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na obszarze objętym planem.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy typu condohotel i apartotel.

§ 12. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 13. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów 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 na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

§ 14. W przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) szerokość nowo wydzielonych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) nowo wydzielone nieprzelotowe drogi wewnętrzne muszą być wyposażone w plac do zawracania samochodów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U należy traktować jak tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 17. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

§ 18. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 6.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

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

2. W obszarach, 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.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Na terenach objętych 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 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolem **KDL** i **KDD** oraz z przyległej drogi wojewódzkiej.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

§ 22. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zasady lokalizowania miejsc do parkowania:

1) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:

- dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDL1, KDD1 i KDD2**.

4. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 25. 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) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej - nie mniejszy niż $\phi 40$;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 6;

- 6) 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;
- 7) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §30;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż $\phi 32$.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 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 §30.

§ 28. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) możliwość realizacji zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z zastrzeżeniem §21 ust. 3.

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 32. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U – 20 %;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 – 0%.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN1, MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m²,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,
 - e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - f) geometria dachu – nachylenie głównych połaci dachowych od 20° do 35° lub dachy płaskie;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 10 i § 11;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m²,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 45%,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1 nie więcej niż 40%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U2 nie więcej niż 35%,
 - e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - f) geometria dachu – nachylenie głównych połaci dachowych od 20° do 35° lub dachy płaskie;

4) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 35. Dla **terenów dróg publicznych** ustala się:

1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL1**:

- a) klasę drogi – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;

2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD1**:

- a) klasę drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;

3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD2**:

- a) klasę drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- c) droga zakończona placem do zawracania samochodów.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

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

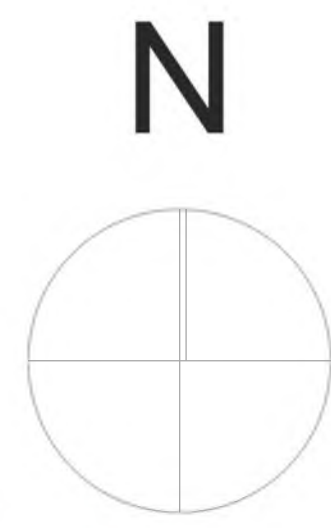
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek

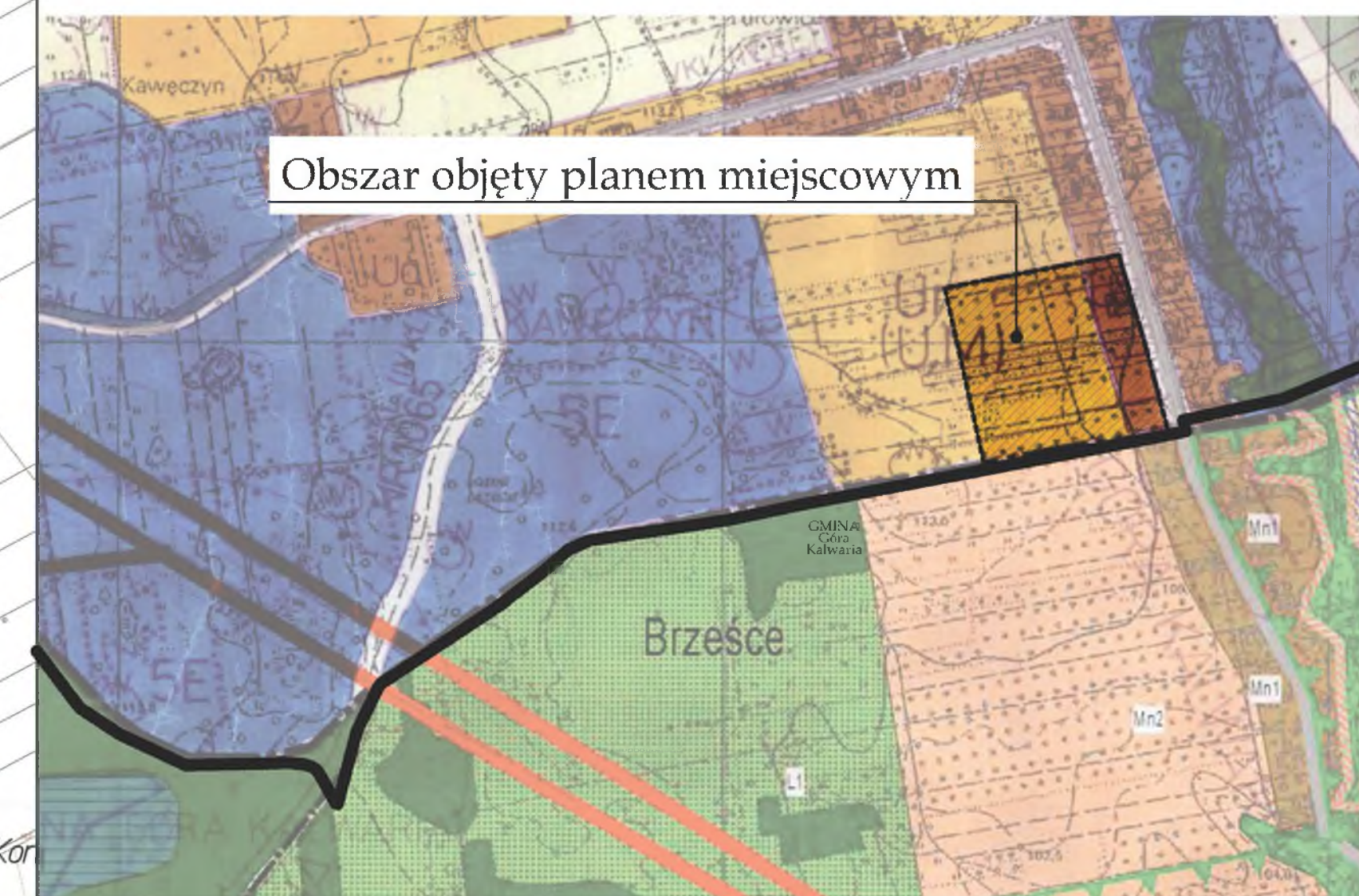
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego - etap 2

Skala 1:2000



Wyrys ze
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.



Legenda studium



OZNACZENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiarowanie (w metrach)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej

Tereny dróg publicznych z oznaczeniem klasyfikacji:

- Tereny dróg publicznych z oznaczeniem klasyfikacji:
KDL - droga publiczna klasy drogi lokalnej
KDD - droga publiczna klasy drogi dojazdowej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Granica administracyjna gminy
- Granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej

FABRYKAKRESEK

ul. Słowiańska 17
64-140 Włoszakowice
tel. 606 948 138
email:
fabrykakresek@outlook.com

Opracowanie
**Miejscowy plan
zagospodarowania
przestrzennego terenu
Kawęczyna Zachodniego -
etap 2**

Gmina Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna

Rysunek planu

Zespół projektowy
mgr inż. arch. Ł. Marcinia

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 2

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 2 wniesione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego w dniach od 2 marca 2015 r. do 23 marca 2015 r. (uwagi mogły być składane do 7 kwietnia 2015 r.)										
1.	2015.04.03	Osoba fizyczna	Wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż działki o nr ewid. 266 z 6 m do 4 m.	Działka nr ewid. 266 z obrębu Kawęczyn (0009)	MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej KDD2 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Na działce nie jest projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy, ponieważ droga KDL 1 została zaprojektowana w innym miejscu.
2.	2015.03.18	Osoba fizyczna	Wnoszą o: 1. Wprowadzenie do § 9 ust 3 projektu Uchwały dodatkowego zapisu „ <i>wydzielenia działki o powierzchni nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa również powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych</i> ”.	Działka nr ewid. 398 z obrębu Kawęczyn (0009) Tereny oznaczone jako MN, MN/U. Cały obszar objęty planem.	MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej KDD2 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
			2. Całkowite wykluczenie możliwości używania paliw stałych na obszarze objętym planem.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	
3.	2015.04.07	Osoba fizyczna	Wnosi o: Zastosowanie 10% tolerancji w dół, co do minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej zarówno w strefach zabudowy mieszkaniowej jak i mieszkaniowo usługowej.	Tereny oznaczone jako MN10, MN13 (obecnie tereny MN1 i MN2)	MN1, MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	pkt 2 – przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek na poziomie 1200m ² nie uznaje się za zasadne stosowanie

										10% tolerancji dla powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych
Uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 2 wniesione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 2 w dniach od 21 grudnia 2020 r. do 18 stycznia 2021 r. (uwagi mogły być składane do 1 lutego 2021 r.)										
4.	2021.01.18 (drogą elektro- niczną)	2 osoby fizyczne	1. Nie zgadzają się na projektowany przebieg drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL1, biegnącej wzdłuż działki o nr ewid. 262/2. 2. Postulują o przesunięcie projektowanej drogi lokalnej o symbolu KDL1 w stronę sąsiedniej działki o nr ewid. 263/2 albo o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu MN/U1 do 4 m lub mniej oraz wskazanie w przepisach uchwały, że nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów takich jak taras, balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna itp.	Działka nr ewid. 262/2 z obrębu 0009 (Kawęczyn)	MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej KDL1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Linia zabudowy nieprzekraczalna zostanie wrysowana w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL1, od strony działki o nr ewid. 262/2 z obrębu Kawęczyn.
							nieuwzględniona		nieuwzględniona	

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 341/VIII/25/2021

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 31 marca 2021 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 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.

§ 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 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 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 2021 r. poz. 305).

§ 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 2020 r. poz. 2028), 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.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 341/VIII/25/2021
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 31 marca 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 341/VIII/25/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego - etap 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu Kawęczyna zachodniego – etap 2 opracowywany jest w oparciu o uchwałę** nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej: nr 345/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 r., nr 381/VII/24/2016 z dnia 26 października 2016 r., nr 530/VII/34/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. oraz nr 580/VII/37/2017 z dnia 6 września 2017 r.

1) Ocena zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna przyjętym uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku.

Obszar objęty planem zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w strefie urbanizacji Ua – tereny istniejącego zainwestowania dające się zdefiniować przestrzennie zawierające również rezerwy na uzupełnienie zabudową oraz Ur – strefy rozwoju układu przestrzennego, rezerwy terenowe o stosunkowo najmniejszych ilości ograniczeń i przesądzone do realizacji.

Zatem należy stwierdzić, że plan jest zgodny z ustaleniami w/w studium.

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

Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

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

Ustalono zasady przestrzegania linii zabudowy oraz warunki i sposób prowadzenia prac budowlanych przy obiektach, które przekraczają wyznaczone linie. Ustalono również zasady podziału i zagospodarowania działek właściwe zapewniające kształtowanie ładu przestrzennego.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, dlatego nie wskazano zasad związanych z ochroną przyrody. Ustalono zakaz sytuowania obiektów, które mogą spowodować przekroczenie poziomów hałasu na terenach, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

Ustalenia zostały szczegółowo opisane w dziale II – przepisy szczegółowe, gdzie ustalono parametry, których regulacja wynika z przepisów ustawy oraz na rysunku planu, gdzie wskazano lokalizację obszarów objętych ustaleniami i graficzną

reprezentację ustaleń.

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

Ustalono, że obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna. Ustalono, że dla obszaru objętego planem obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska jak również wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.

Ustalono również, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215A „Subniecka warszawska (część centralna)” i 215 „Subniecka warszawska”. Wskazano ustalenia wynikające z takiego uwarunkowania;

- 6) szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

Określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Określono parametry modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej infrastruktury technicznej w zakresie układu komunikacyjnego, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych, telekomunikacyjnych oraz źródeł ciepła i gospodarki odpadami;

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

Wskazano sposób tymczasowego zagospodarowania oraz opis sytuacji, w jakiej takie zagospodarowanie może mieć miejsce;

- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

- 11) W dziale II zawarto ustalenia szczegółowe.

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

- a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
b) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
c) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:

- ustalono linie zabudowy w odległości 6 m i 4 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych,
- wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej. Zabudowa istniejąca aktualnie na działkach budowlanych wypełnia warunki wskazane w planie,

- ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiające racjonalne zagospodarowanie działki,
 - wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach została określona na podstawie zabudowy o podobnej funkcji na terenach sąsiednich do obszaru planu,
 - ustalono dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 35° jako wiodący sposób przekrywania budynków mieszkalnych; dopuszczono dachy płaskie ze względu na użyty sposób krycia budynków w zabudowie sąsiedniej oraz dopuszczono możliwość sytuowania budynków gospodarczych z dachami płaskimi,
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- a) obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,
 - b) nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych,
 - c) na obszarze utrzymano dotychczasowe przeznaczenie gruntów leśnych; grunty rolne objęte ochroną, czyli o klasie III uzyskały wcześniej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze nie ma zabytków ani dóbr kultury współczesnej,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- a) ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci wodociągowej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - b) wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - b) skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów obiektów przemysłowych,
 - 6) prawo własności - ustalenia przyjęte w planie były poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznych,
 - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą,
 - 8) potrzeby interesu publicznego - rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej umożliwi rozbudowę bazy mieszkaniowej, zachowanie porównywalnej gęstości zabudowy umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami, natomiast wyznaczenie terenów, na których mogą być prowadzone usługi stworzy nowe miejsca pracy,
 - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- a) umożliwiała się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
 - b) kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i

- zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
- b) przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283),
 - c) umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,

Po przystąpieniu do sporządzenia 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, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w 2015 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna. 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 oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.). Następnie, podzielono plan na etapy. Projekt planu terenu Kawęczyna Zachodniego - etap 2 został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.12.2020 r. do 18.01.2021 r. Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona w rozstrzygnięciu Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 18.02.2021 r.

Ponadto, na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

Ponieważ plan zakłada wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji, zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) skumulowano funkcję, dopuszczono sytuowanie zabudowy w dużym procencie w stosunku do powierzchni działki,
 - 2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach gminnych; zaproponowane ustaleniami planu nowe drogi publiczne zostały wyznaczone w planie zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) oraz z wniosków złożonych przez zarządców dróg,
 - 3) proponowany sposób zagospodarowania dróg umożliwia rozwój infrastruktury umożliwiającej przemieszczanie się pieszych i rowerzystów jak i transport samochodowy osobowy,
 - 4) wyznaczony obszar jest nowym obszarem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługową, który został wyznaczony w obszarze bardzo dobrze skomunikowanym i wymaga stosunkowo niewielkich nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej,
- 3) **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.**

Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w Latach 2014-2018”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 890/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r. W w/w analizie wskazano, że według **stanu na dzień 15 września 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna-Zachodniego – etap 2** jest w trakcie opracowania.

Ze względu na zakres planu i określone w nim przeznaczenia terenów uznano, że uwzględnienie uniwersalnego projektowania nastąpi na etapie realizacji konkretnych inwestycji indywidualnych zgodnie z obowiązującymi wymogami w tym zakresie.

4) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy,
- b) wydatki związane z budową dróg,
- c) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- d) dochody z podatku od nieruchomości,
- e) dochody z renty planistycznej.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na realizację infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i elektroenergetyki.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji 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, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.