



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 21 maja 2014 r.

Poz. 5168

### UCHWAŁA NR 547/VI/43/2014 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 26 marca 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z [późn. zm.] oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm. ), w związku z uchwałą Nr 358/VI/31/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 7 po ust. 2 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony przed powodzią oraz sieci gazowych.

4. Do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie stosuje się przepisów planu dotyczących:

1) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) wysokości zabudowy;

3) wysokości elewacji;

4) liczby kondygnacji;

5) pasa terenu pomiędzy budynkiem a przestrzenią publiczną (ulicą publiczną, placem, publicznym ciągiem pieszo-jezdnym, pastwiskiem wspólnotowym).”;

2) § 8 ust. 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) wprowadza zakaz zabudowy na wspólnotowych pastwiskach, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;”;

3) §10 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zakaz zabudowy na terenach pastwisk wspólnotowych - 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ i 7RZ, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;”;

4) § 15 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych plan ustala:

- 1) dla całego obszaru objętego planem odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.”;

5) § 15 ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony przed powodzią oraz sieci gazowych.”;

6) w § 16 ust. 2 po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą obiektów z zakresu łączności publicznej.”;

7) § 17 ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5-6 i ust. 8-11, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4RM/MN/MR oraz 5RM/MN/RM, dla których dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w wodę, do czasu realizacji sieci wodociągowej, indywidualne ujęcia wody z obowiązkiem podłączenia budynków do wodociągu gminnego po jego wybudowaniu.”;

8) § 18 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5-6 i ust. 8-11; dla terenu 3RM dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.”;

9) w § 20 ust. 3 po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.”;

10) w § 21 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.”;

11) w § 22 ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.”;

12) w § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na wszystkich terenach ustala się zakaz zabudowy:

- 1) z dopuszczeniem niekubaturowych urządzeń infrastruktury, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) z wyjątkiem z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.”.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

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

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Andrzej Cieślowski**

**Załącznik nr 1  
do uchwały nr 547/VI/43/2014  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 26 marca 2014 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	02.12.2013	Robert Lech	1) Wnosi o usunięcie w całości § 1 pkt 1, który zdaniem wnioskodawcy jest zbędny gdyż w obowiązującym planie sołectwa Gassy, nie są określone żadne zakazy, które uniemożliwiają lokalizowanie inwestycji celu publicznego z w zakresie łączności publicznej.	---	§ 1 pkt 1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2.			2) Wnosi o nie umieszczanie § 1 pkt 9 w całości, gdyż nierówno on traktuje pozostałe inwestycje celu publicznego takie jak zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną, wodę czy odprowadzenia ścieków.		§ 1 pkt 9		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

.....

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 547/VI/43/2014  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 26 marca 2014 r.

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

Nie są planowane żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

### Uzasadnienie

Dla obszaru objętego planem obowiązuje obecnie Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy (Uchwała Nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. opublikowana w Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 221\* poz. 9611) w którym w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) dla całego obszaru objętego planem, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;

2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest obowiązek podłączenia jej do gminnej sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w przepisach szczegółowych planu;”

Ponieważ na części terenu sołectwa Gassy nie ma sieci kanalizacji sanitarnej i w najbliższym okresie czasu z przyczyn ekonomicznych nie jest możliwa budowa takiej sieci, przywołany wyżej przepis obowiązującego planu miejscowego wywołał skutek polegający na całkowitym uniemożliwieniu rozbudowy istniejącej zabudowy oraz uniemożliwieniu lokalizowania nowej zabudowy na terenach przeznaczonych na ten cel w planie.

W związku z powyższym zmieniając ww. plan ustalono w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych:

1) dla całego obszaru objętego planem odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.”

Zgodnie z § 15 ust. 11 obowiązującego obecnie Miejskowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy (Uchwała Nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. opublikowana w Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 221\* poz. 9611) w zakresie telekomunikacji plan ustala realizację inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie, przy czym zakazuje się budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.

Zgodnie z art. 46. ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zatem biorąc pod uwagę powyższe w planie ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony przed powodzią oraz sieci gazowych.

Jednocześnie aby nie ograniczać możliwości lokalizacji tego typu infrastruktury w planie stwierdzono, że do tego typu obiektów nie odnoszą się przepisy planu dotyczące m.in. nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, wysokości elewacji, liczby kondygnacji.

Pozostałe ustalenia Miejskowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy (Uchwała Nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. opublikowana w Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 221\* poz. 9611) pozostają bez zmian.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 9 czerwca 2011 r.:

1) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

Dla terenów zurbanizowanych i przewidzianych do rozwoju zakłada się odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemach sieciowych.

Dla rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, nie objętej zasięgiem systemów kanalizacji sieciowej, przewiduje się indywidualne rozwiązania unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, z zastosowaniem rozsączkowania lub zbiorników bezodpływowych, z wywozem nieczystości, jeśli warunki gruntowo-wodne uniemożliwiają rozsączkowanie.

Dla ścieków wywożonych taborem asenizacyjnym zaleca się zaprojektować punkty bądź stacje zlewne na terenie istniejącej oczyszczalni lub na terenie rezerwowanym pod oczyszczalnię komunalną.

2) w zakresie telekomunikacji:

Utrzymuje się obsługę w zakresie telekomunikacji poprzez centrale telefoniczne i sieć telekomunikacyjną Telekomunikacji Polskiej S.A. i innych operatorów.

Przedstawiony plan nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.