



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 listopada 2023 r.

Poz. 12069

UCHWAŁA NR 728/VIII/58/2023 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 6 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.87.2018.MO Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 czerwca 2018 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren 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, 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symbolu literowego i liczby;

2. Dla terenu obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;

- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
- powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN1**.

2. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

§ 9. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.

§ 10. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, zieleni, czerwieni i grafitu oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania w pokryciu materiałów takich jak m.in. ceramika, drewno, szkło, blacha;
- nakaz, o którym mowa w pkt. 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Rozdział 5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MN1 – należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

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

2. Dla terenu 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. 2 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 13.1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215A „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.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych, w związku z funkcjonowaniem lotniska Chopina, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 173,0 m n.p.m

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 3.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą obszaru objętego planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;
- 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.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem MN1 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 19. 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 §23;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

§ 20. 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 §23.

§ 21. 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.

§ 22. 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) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

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

Rozdział 11.**Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 20% dla terenu oznaczonego symbolem MN1.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe**

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 20%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4,
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 2000 m²;
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) geometrię dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

DZIAŁ III.Przepisy końcowe.

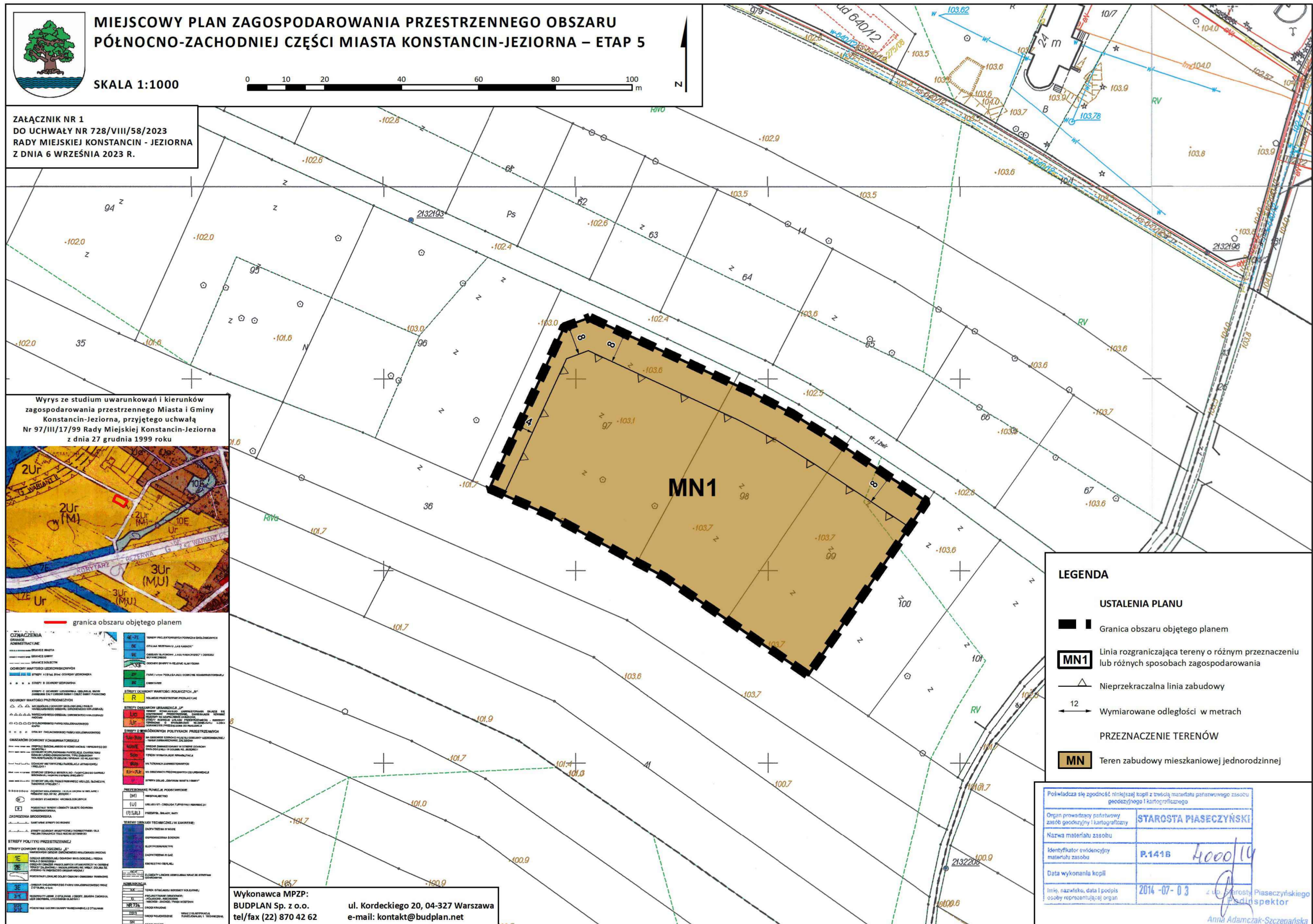
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Agata Wilczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 728/VIII/58/2023
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 6 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 728/VIII/58/2023
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 6 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej 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 wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2016 r. do 24 października 2016 r. | | | | | | | | | | |
| 1. | 2016.11.07 | 5 osób fizycznych | <p>Wnoszą o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wprowadzenie w § 3 ust. 1 pkt 6 zapisu: Ustala się: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; 2) wprowadzenie w § 6 pkt 7 zapisu: powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację w całości na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową na tym terenie; 3) wprowadzenie w § 12 ust. 1 pkt 2 zapisu: nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki, umożliwiających migrację małych stworzeń (np. żaby, jeże), z zastrzeżeniem § 15 ust. 2; 4) wprowadzenie w § 15 ust. 3 zapisu: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów infrastruktury technicznej i dróg; 5) wprowadzenie w § 26 pkt 1 zapisu: odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; | cały obszar objęty planem | <ol style="list-style-type: none"> 2) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną: <ol style="list-style-type: none"> 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. 4) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji: <ol style="list-style-type: none"> 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego; 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg. | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | § 33 dotyczy terenów MN nr pisma w zbiorze - 4, 6, 7, 8 | |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|------------------|--|---------------------------|--|--|---------------|--|---------------|------------------------|
| | | | <p>6) wprowadzenie w §26 pkt 2 zapisu: zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych;</p> <p>7) wprowadzenie w § 30 pkt 2 zapisu: dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, z wyjątkiem terenów MN i MNU;</p> <p>8) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt a tiret drugi zapisu: nie więcej niż 10%;</p> <p>9) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt b tiret drugi zapisu: nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>10) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt c tiret drugi zapisu: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;</p> <p>11) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt d tiret trzeci zapisu: powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000m², [przy czym dopuszcza się mniejsze działki, o ile są już zabudowane];</p> <p>12) wprowadzenie w § 33 pkt 3 zapisu: wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 metrów;</p> | | <p>8) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20%,</p> <p>9) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>10) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4,</p> <p>11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 2000 m²;</p> <p>12) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej</p> | | | | | |
| 2. | 2016.11.07 | 2 osoby fizyczne | <p>Zarzucają, że:</p> <p>1) planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu;</p> <p>2) nie wykonano badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów);</p> <p>3) nie uwzględniono przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów.</p> | cały obszar objęty planem | --- | | niewzględzona | | niewzględzona | nr pisma w zbiorze - 6 |
| 3. | 2016.11.07 | 2 osoby fizyczne | Wnoszą o ograniczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę. | cały obszar objęty planem | --- | | niewzględzona | | niewzględzona | nr pisma w zbiorze - 8 |
| 4. | 2016.11.07 | osoba fizyczna | <p>Wnosi o:</p> <p>1) usunięcie zapisu dopuszczającego lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, gdyż będzie to miało negatywny wpływ na stan sanitarny i jest niezgodne ze studium;</p> <p>2) wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji.</p> | cały obszar objęty planem | --- | | niewzględzona | | niewzględzona | nr pisma w zbiorze -13 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|-------------------|--|--|-----|--|-----------------|--|-----------------|------------------------------|
| 5. | 2016.11.04 | osoba fizyczna | Wnosi o: 1) wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony mieszkańców przed hałasem; 2) dopuszczenie na terenach w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu budowy ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,6 m jako jednej z form ochrony przed uciążliwym hałasem. | cały obszar objęty planem | --- | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 23 |
| 6. | 2016.11.07 | osoba fizyczna | Wnosi o: 1) zaplanowanie dróg dojazdowych do nowych osiedli, by ruch nie był kierowany na ulicę Działkową i Prawdziwka tuż pod Las Kabacki; 2) zaplanowanie więcej terenów zieleni na obszarze objętym projektem planu; 3) wprowadzenie zapisu „odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej”. | cały obszar objęty planem | --- | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 31 |
| 7. | 2016.11.07 | 5 osób fizycznych | Wnoszą o: 1) zaplanowanie melioracji dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką; 2) zaplanowanie takiej sieci komunikacyjnej dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką żeby nie paraliżować i tak już mocno nadwyrężonych ciągów; 3) wprowadzenie ochrony drzew, korytarzy zielonych | rejon między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką – cały obszar objęty planem | --- | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 32 |
| 8. | 2016.11.07 | osoba fizyczna | Wnosi o wprowadzenie w części ogólnej zapisu o tym, że plan akceptuje istniejące przed jego wejściem w życie podziały nieruchomości, parametry działek oraz wysokości ogrodzeń; | cały obszar objęty planem | --- | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 44 |
| 9. | 2016.11.07 | osoba fizyczna | Wnosi o dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach wydzielania w procesie scalenia i podziału nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu, o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu tzw. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki; | cały obszar objęty planem | - | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 48 |
| 10. | 2016.11.07 | osoba fizyczna | Wnosi o uzupełnienie Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów. | cały obszar objęty planem | --- | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 49 |
| 11. | 2016.11.07 | 3 osoby fizyczne | Wnoszą o: 1) wprowadzenie zapisu o ochronie praw nabytych tzn. że nie będzie konieczności dostosowania istniejącej zabudowy do wymagań nowego planu (np. obniżania ogrodzeń, likwidacji lub zmniejszania szyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej); | cały obszar objęty planem | --- | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 51 i 54 |

| | | | | | | | | | | |
|--|------------|------------------|---|---------------------------|--|--|-----------------|--|-----------------|-------------------------|
| | | | 2) zmianę zapisu dającego możliwość budowania wyższych ogrodzeń. | | | | | | | |
| 12. | 2016.11.07 | osoba fizyczna | Wnosi o: 1) uwzględnienie walorów krajobrazowych: stare dęby, zalesiony teren z drzewami kilkudziesięcioletnimi, zagajniki, wzgórza porośnięte lasem w różnym wieku, bagna; 2) zaplanowanie wystarczającej do obsługi przyszłych mieszkańców sieci dróg wewnętrznych | cały obszar objęty planem | | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 56 |
| 13. | 2016.10.24 | osoba fizyczna | Wnosi o uzupełnienie projektu mpzp w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi). | Cały obszar objęty planem | KDZ2 | | niewwzględniona | | niewwzględniona | nr pisma w zbiorze - 60 |
| Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2017 r. do 17 stycznia 2018 r. | | | | | | | | | | |
| 14. | 2018.01.30 | 2 osoby fizyczne | Wnoszą o zmianę paragrafu 29 pkt 4 lit a) i b) projektu planu oraz paragrafu 30 pkt 4 lit a) i b) projektu planu poprzez dopuszczenie możliwości realizacji dachów płaskich lub jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5 stopni do 50 stopni. | Obszar całego planu | Geometria dachów: a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych; b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°; | | niewwzględniona | | niewwzględniona | |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 728/VIII/58/2023
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 6 września 2023 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

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

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz. 2028 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 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 728/VIII/58/2023

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 6 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę