

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ (ETAP 1)

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

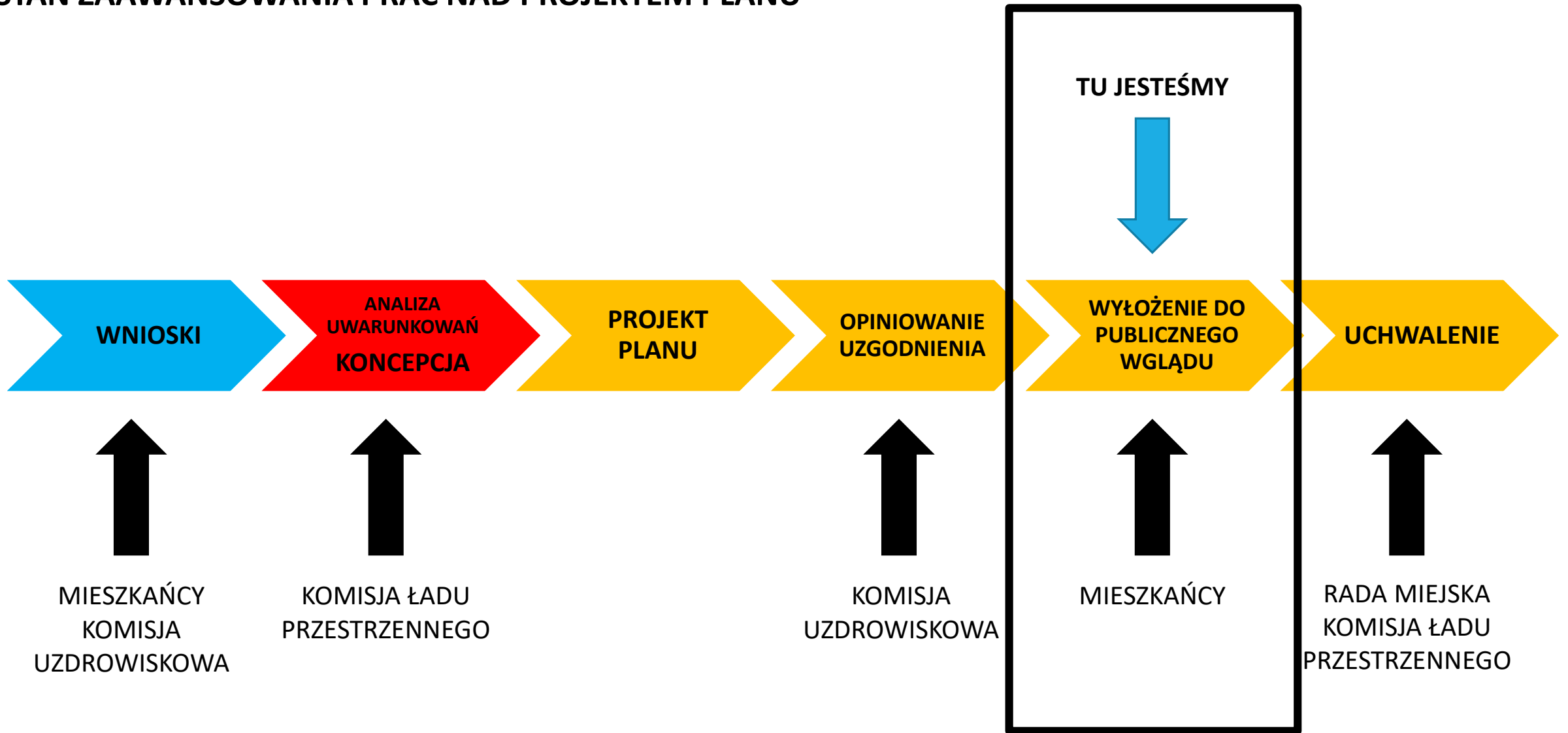
opracowanie:

Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Konstancin-Jeziorna

Małgorzata Andrzejak
Ewa Klimkowska-Sul
Piotr Wojdyna

Konstancin-Jeziorna, 10 stycznia 2024 r.

STAN ZAAWANSOWANIA PRAC NAD PROJEKTEM PLANU



PODSTAWOWE INFORMACJE NT. WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

do publicznego wglądu wykładamy **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

wyłożenie odbywa się **w dniach od 5 stycznia 2024 r. do 26 stycznia 2024 r.**

PROJEKT MPZP MOŻNA OBEJRZEĆ:

- w Wydziale Planowania Przestrzennego UMiG Konstancin-Jeziorna, przy ul. Piaseczyńskiej 77 w Konstancinie-Jeziornie, od poniedziałku do piątku w godz. od 9:00 do 15:00
- na stronie internetowej bip.konstancinjeziorna.pl w zakładce Wyłożenia do publicznego wglądu

The screenshot shows the website of Gmina Konstancin-Jeziorna. At the top, there is a navigation bar with links for accessibility, language, and search. The main header features the 'bip' logo and the title 'BIULETYN INFORMACJI PUBLICZNEJ Gmina Konstancin-Jeziorna'. Below the header are three images: a park path, a wooden structure, and a modern building. A navigation menu includes 'URZĄD MIASTA I GMINY', 'BURMISTRZ', 'RADA MIEJSKA', 'GMINA', 'JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE', and 'SOŁECTWA I OSIEDLA'. The main content area is titled 'Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1'. It includes a sidebar with categories like 'O gminie', 'Statut gminy', and 'Planowanie przestrzenne'. The main text provides details about the project, public consultation dates (January 5-26, 2024), and a public meeting on January 10, 2024. A list of attachments includes the plan text, drawings, justification, and impact prognosis, all in PDF format. At the bottom, there are options to print, save as PDF, or receive notifications.

PROJEKT MPZP MOŻNA OBEJRZEĆ:

- w Gminnym Systemie Informacji Przestrzennej pod adresem gsip.konstancinjeziorna.pl

Aktualności:

- 09 Lut 2023 | O godzinie 17.00 odbędzie się dyskusja publiczna w sprawie MPZP centrum miasta – rejon ul. Kolejowej – etap 1.
- 31 Sty 2023 | Rozpoczęło się wyłożenie do publicznego wglądu MPZP centrum miasta – rejon ul. Kolejowej – etap 1.
- 22 Gru 2022 | Weszły w życie 2 nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



Tytuł planu: MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.01.2023 r. do 21.02.2023 r. Uwagi do projektu planu można składać do 07.03.2023 r. Projekt MPZP dostępny jest również na stronach BIP Konstancin-Jeziorna: TUTAJ.

Dyskusja publiczna została zaplanowana na 9 lutego 2023 r. na godzinie 17.00 w Sali Posiedzeń tuł. Urzędu przy ul. Piaseczyńskiej 77.

UCHWAŁA NR .../VIII/...../2023 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz.559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 312/VI/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej, zmienioną uchwałą nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 57/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 I
Zakres spraw regulowanych uchwałą
§1

Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

UWAGI DO PROJEKTU PLANU

każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi

uwagi należy składać na piśmie do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna, z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy,

uwagi należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 lutego 2024 r.

uwagi w formie papierowej można składać:

- w kancelarii Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77,
- drogą korespondencyjną na adres: Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna.

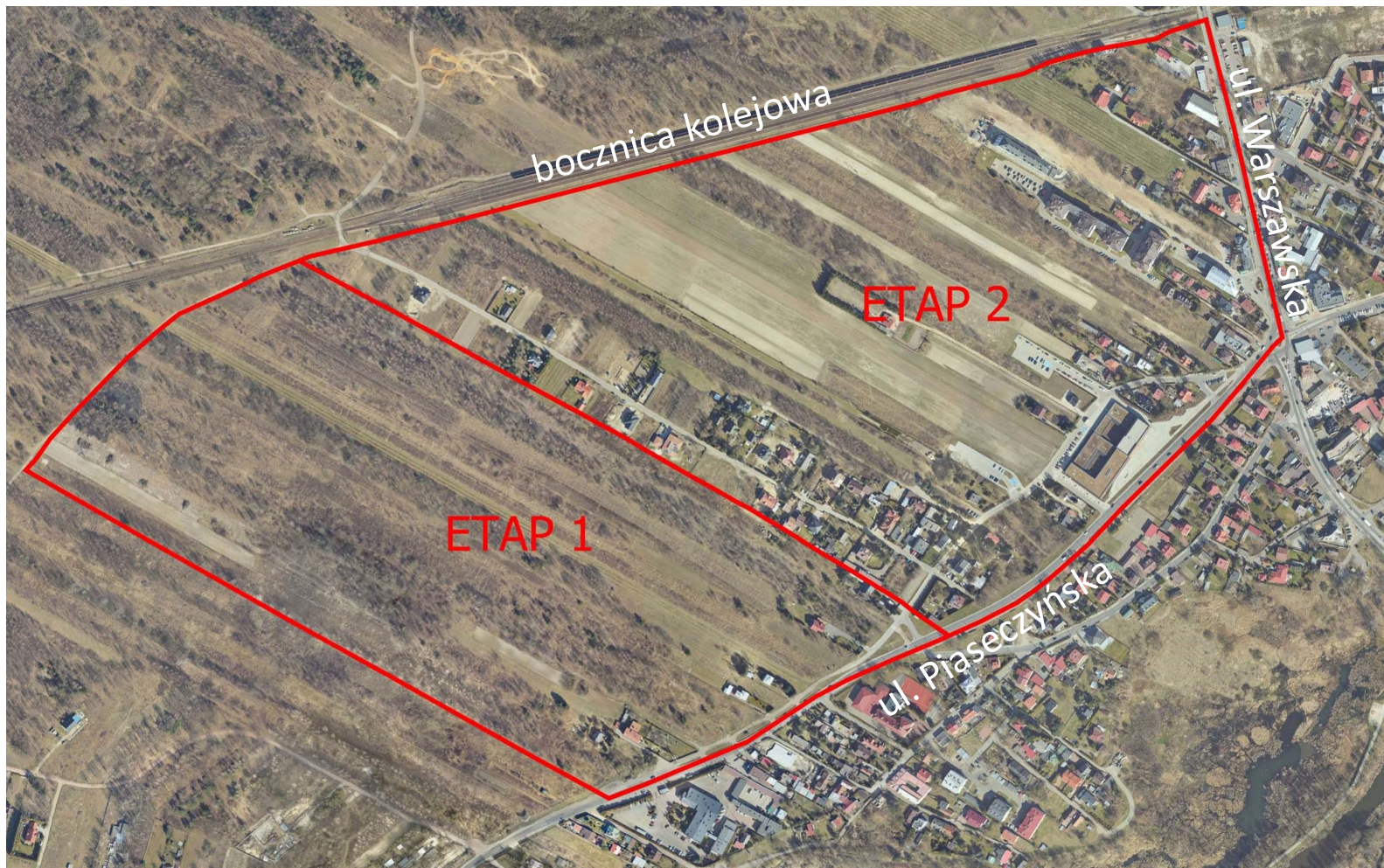
uwagi w formie elektronicznej należy wnosić:

- za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP: **/4576mqsek/SkrytkaESP** lub
- za pomocą poczty elektronicznej (e-mail) – na adres: **urząd@konstancinjeziorna.pl**.

Organem właściwym do rozpatrzenia ww. uwag jest Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU

Uchwała nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ulicy Kolejowej, zmieniona uchwałą nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 r. (etapowanie)



Powierzchnia obszaru objętego planem:

ETAP 1 – 277 450 m² (27,7 ha)

ETAP 2 – 369 174 m² (36,9 ha)

UWAGA:

obecne wyłożenie do publicznego wglądu dotyczy projektu planu dla etapu 1

PRZEZNACZENIE TERENU

W planie ustalamy przeznaczenie terenów



Zakazujemy lokalizowania:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m², w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych
- 2) zabudowy typu condohotel i aparthotel;
- 3) budynków i lokali usługowych umożliwiających zamieszkiwanie czasowe lub stałe ludzi;
- 4) budynków zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hoteli;
- 5) budynków gospodarczych.

PRZEZNACZENIE TERENU:

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U/MN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
MN/MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ
MN/MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ
IW	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU GOSPODAROWANIA WODAMI OPADOWYMI I ROZTOPOWYMI
IT	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU WODOCIĄGÓW
KDG	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI GŁÓWNEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN)

PROJEKT MIĘSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ – ETAP 1 SKALA 1 : 1 000



Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej,
 - b) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) place zabaw,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

Dla terenu 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, w zabudowie bliźniaczej oraz w zabudowie szeregowej,
 - b) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) place zabaw,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej zakaz lokalizacji więcej niż 6 budynków w 1 szeregu.

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN)

Kolor czerwony – zmiana względem projektu z poprzedniego wyłożenia

	MAKS. INTENSYWNOŚĆ		MAKS. LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH		MAKS. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NADZIEMNA		MAKS. WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY		MIN. WSKAŹNIK POWIERZCHNI TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO	
					m		%		%	
1MN	0,3	0,85	2	2	10,5	10,5	25	30	60	55
2MN	0,3	0,85	2	2	10,5	10,5	25	30	60	55
3MN	0,3	0,85	2	2	10,5	10,5	25	30	60	55
4MN	0,3	0,85	2	2	10,5	10,5	25	30	60	55

MIN. POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ		
typ zabudowy	mkw.	
jednorodzinna wolnostojąca	1000	750
jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej	600	450
jednorodzinna szeregową	400	400

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ (MN/MW)



Dla terenów **1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,**
 - b) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
 - c) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - d) place zabaw,
 - e) tereny zieleni urządzonej;
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) drogi wewnętrzne,
 - h) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż 10 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 4) możliwość realizacji wspólnej kondygnacji podziemnej o funkcji gospodarczo-garażowej dla zespołu kilku budynków wielorodzinnych.

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ (MN/MW)**Kolor czerwony** – zmiana względem projektu z poprzedniego wyłożenia

	MAKS. INTENSYWNOŚĆ		MAKS. LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH		MAKS. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NADZIEMNA		MAKS. WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY		MIN. WSKAŹNIK POWIERZCHNI TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO	
					m		%		%	
1MN/MW	0,3	0,85	3	3	10,5	13,5	35	35	50	50
2MN/MW	0,3	0,85	3	3	10,5	13,5	35	35	50	50
3MN/MW	0,3	1,15	3	3	10,5	13,5	35	35	50	50
4MN/MW	0,3	1,85	3	3	10,5	13,5	35	45	50	40
5MN/MW	0,3	0,85	3	3	10,5	13,5	35	35	50	50

MIN. POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ		
typ zabudowy	mkw.	
jednorodzinna wolnostojąca	1000	750
jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej	600	450
wielorodzinna	2000	1800/1600

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ (MN/MW/U)



Dla terenu **1MN/MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa z zakresu zdrowia, edukacji, kultury, sportu i rekreacji,
- garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- plac zabaw,
- tereny zieleni urządzonej,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca do parkowania;

2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

3) na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny musi przypadać powierzchnia działki nie mniejsza niż 1800 m²;

4) zakaz lokalizacji więcej niż 10 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym;

5) możliwość realizacji wspólnej kondygnacji podziemnej o funkcji gospodarczo-garażowej dla zespołu kilku budynków wielorodzinnych lub usługowych.

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ (MN/MW/U)**Kolor czerwony** – zmiana względem projektu z poprzedniego wyłożenia

	MAKS. INTENSYWNOŚĆ		MAKS. LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH		MAKS. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NADZIEMNA		MAKS. WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY		MIN. WSKAŹNIK POWIERZCHNI TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO	
					m		%		%	
1MN/MW/U	0,35	1	3	3	10,5/12	13,5	35	35	50	50

MIN. POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ		
typ zabudowy	mkw.	
jednorodzinna wolnostojąca	1000	750
jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej	600	450
wielorodzinna	2000	1800
usługowa	2000	1800

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (U/MN)

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ – ETAP 1 SKALA 1:1 000



Dla terenów 1U/MN, 3U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej;
 - c) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
 - d) place zabaw,
 - e) tereny zieleni urządzonej;
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) drogi wewnętrzne,
 - h) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

Dla terenu 2U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, w zabudowie bliźniaczej oraz w zabudowie szeregowej,
 - c) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
 - d) place zabaw,
 - e) tereny zieleni urządzonej;
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) drogi wewnętrzne,
 - h) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej zakaz lokalizacji więcej niż 6 budynków w 1 szeregu.

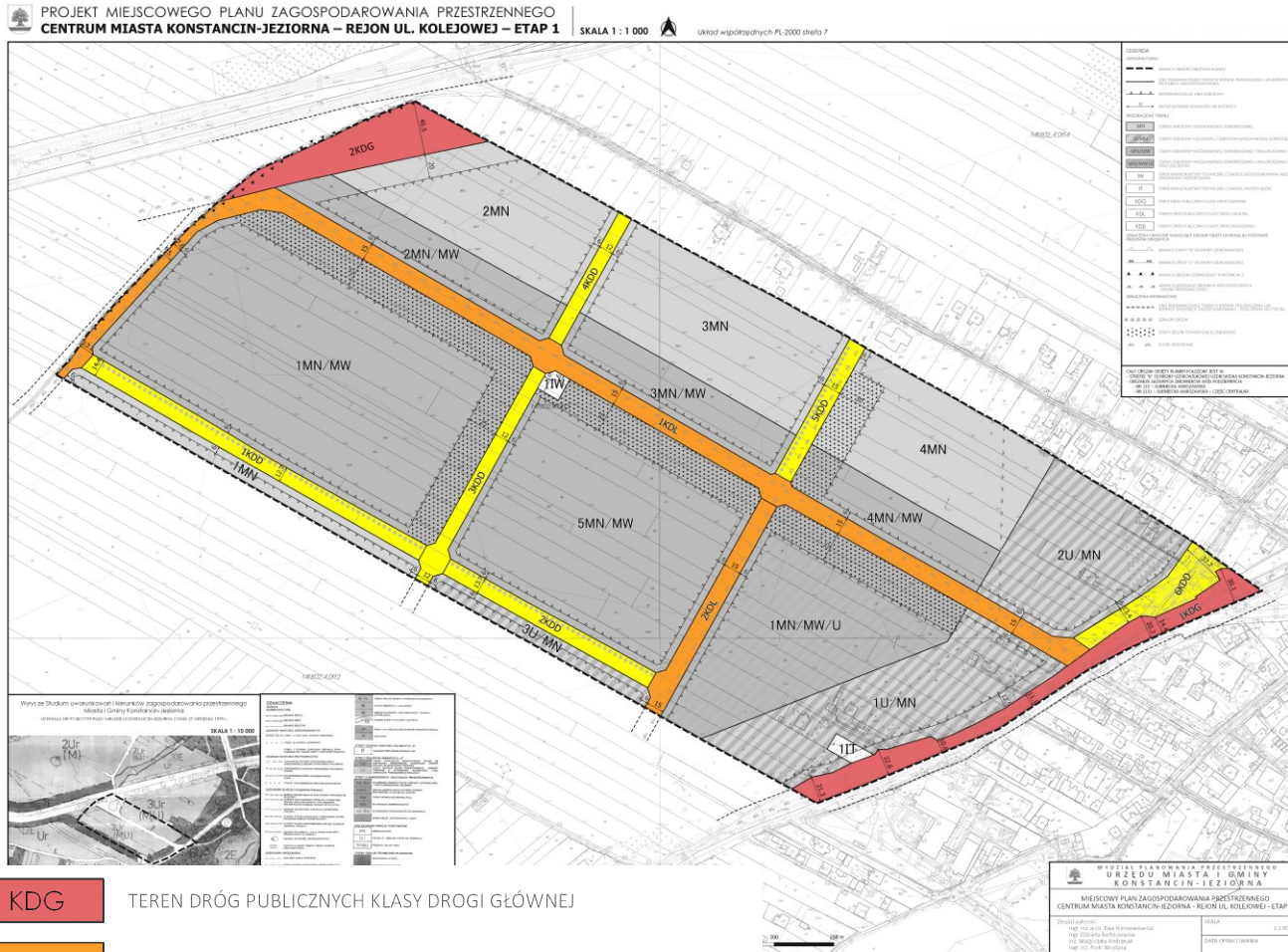
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ (MN/MW/U)**Kolor czerwony** – zmiana względem projektu z poprzedniego wyłożenia

	MAKS. INTENSYWNOŚĆ		MAKS. LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH		MAKS. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NADZIEMNA		MAKS. WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY		MIN. WSKAŹNIK POWIERZCHNI TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO	
					m		%		%	
1U/MN	0,5	1,35	2	3	10,5	13,5	45	45	40	40
2U/MN	0,5	1,35	2	3	10,5	13,5	45	45	40	40
3U/MN	0,5	1,35	2	3	10,5	13,5	45	45	40	40

MIN. POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ		
typ zabudowy	mkw.	
jednorodzinna wolnostojąca	1000	750
jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej	600	450
jednorodzinna szeregową	400	400
usługowa	2000	1800

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 1

TERENY KOMUNIKACJI



- KDG TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

symbol terenu	szerokość pasa drogowego (m)	powierzchnia terenu (m ²)	długość dróg gminnych (m)	ścieżka rowerowa	autobus
1KDG	zmienna 10,6 - 30,1 m	6576	nie dotyczy	tak	tak
2KDG	zmienna 0 - 45,5 m	5944	nie dotyczy	tak	tak
1KDL	zmienna 7,6 - 15,0 m	14597	1020	tak	tak
2KDL	15,0 m	3109	215		tak
1KDD	zmienna 12,7 - 14,4 m	4409	350		
2KDD	14,0 m	2726	220		
3KDD	12,0 m	2638	215		
4KDD	12,0 m	1436	135		
5KDD	15,0 m	1919	135		tak
6KDD	zmienna 13,4 - 37,7 m	2917	125		
Łącznie		46271	2415		

TERENY ZIELENI OSIEDLOWEJ



W projekcie planu nie wskazujemy terenów zieleni publicznej.

Wskazujemy strefy zieleni towarzyszącej zabudowie (element informacyjny planu)

BILANS TERENÓW – PLANOWANA LICZBA NOWYCH MIESZKAŃCÓW

symbol terenu	powierzchnia terenu (m ²)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej	zabudowa wielorodzinna
1MN	4877	19	33	nie dotyczy	nie dotyczy
2MN	15511	62	104	nie dotyczy	nie dotyczy
3MN	18679	75	124	nie dotyczy	nie dotyczy
4MN	16672	67	111	125	nie dotyczy
1MN/MW	55263	209	368	nie dotyczy	921
2MN/MW	8305	33	56	nie dotyczy	139
3MN/MW	7941	32	53	nie dotyczy	150
4MN/MW	7046	28	47	nie dotyczy	132
5MN/MW	36471	146	245	nie dotyczy	608
1MN/MW/U	24526	102	164	nie dotyczy	409
1U/MN	17304	69	115	nie dotyczy	nie dotyczy
2U/MN	14768	59	98	111	nie dotyczy
3U/MN	2981	12	20	nie dotyczy	nie dotyczy

Minimalna liczba mieszkańców - 913

Maksymalna liczba mieszkańców - 3010