

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ (ETAP 2)

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

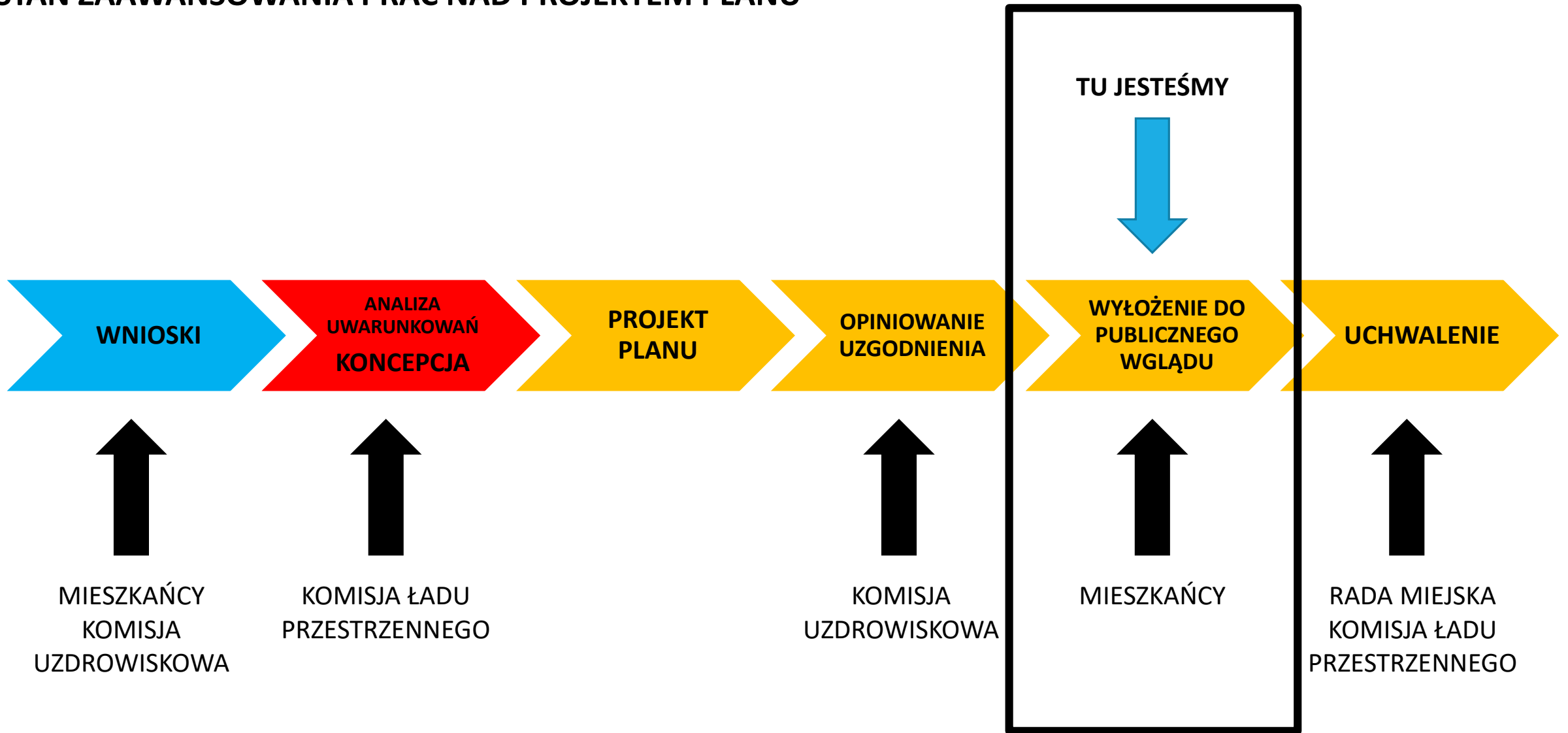
opracowanie:

Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Konstancin-Jeziorna

Małgorzata Andrzejak
Ewa Klimkowska-Sul
Piotr Wojdyna

Konstancin-Jeziorna, 11 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

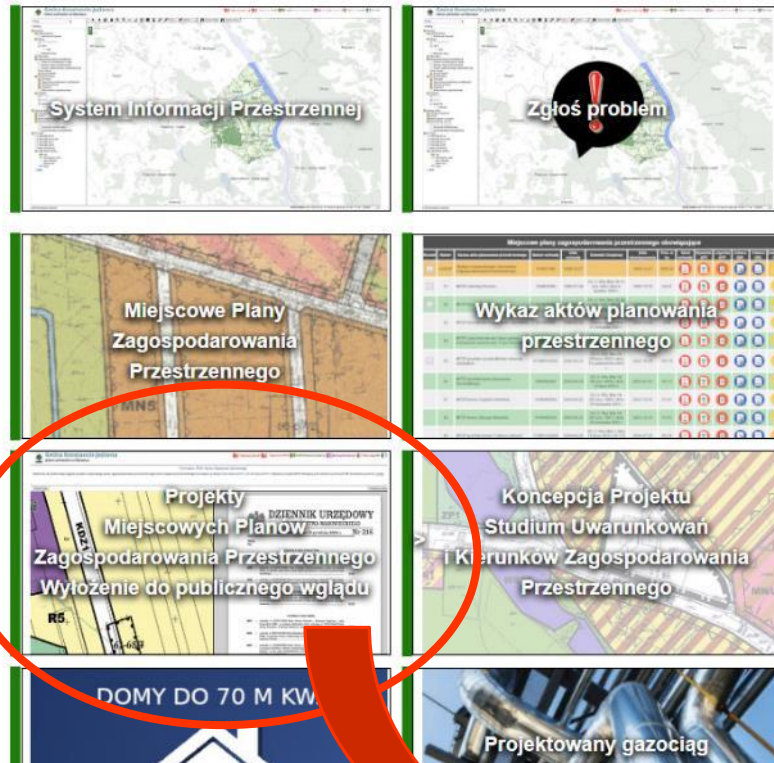
The screenshot shows the website of Gmina Konstancin-Jeziorna. At the top, there is a navigation bar with links for 'Deklaracja dostępności', 'Dla słabowidzących', 'Wersja tekstowa', 'Mapa serwisu', and 'Instrukcja obsługi'. A search bar is located on the right. Below the navigation bar is the logo 'bip' and the title 'BIULETYN INFORMACJI PUBLICZNEJ Gmina Konstancin-Jeziorna'. There are three images: a park path, a hayrack, and a modern building. A menu bar includes 'URZĄD MIASTA I GMINY', 'BURMISTRZ', 'RADA MIEJSKA', 'GMINA', 'JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE', and 'SOŁECTWA I OSIEDLA'. The main content area shows a breadcrumb trail: 'Strona główna: Gmina > Planowanie przestrzenne > Wyłożenia do publicznego wglądu > 2024 > Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospo...'. A green banner reads 'Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2'. Below this, there is text about the project, public consultation dates (January 5-26, 2024), and a public meeting on January 11, 2024. A list of attachments includes: 'Tekst planu - MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej - etap 2 (wyloženie 05.01.2024 r.)', 'Rysunek planu - MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej - etap 2 (wyloženie 05.01.2024 r.)', 'Uzasadnienie - MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej - etap 2 (wyloženie 05.01.2024 r.)', and 'Prognoza oddziaływania na środowisko - MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej - etap 2 (wyloženie 05.01.2024 r.)'. At the bottom, there are icons for 'Drukuj', 'Zapisz do PDF', 'Powiadom znajomego', 'poprzednie wersje', and 'metryczka'.

PROJEKT MPZP MOŻNA OBEJRZEĆ:

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

Aktualności:

- 15 Lut 2023 | Rozpoczęło się wyłożenie do publicznego wglądu MPZP centrum miasta – rejon ul. Kolejowej – etap 2.
- 08 Lut 2023 | Rada Miejska zatwierdziła projekt uchwały w sprawie MPZP dla terenu Klarysew Gawroniec - 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 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.01.2024 r. do 26.01.2024 r. Uwagi do projektu planu można składać do 9.02.2024 r. Projekt MPZP dostępny jest również na stronach BP Konstancin-Jeziorna. TUTAJ.
Dyskusja publiczna została zaplanowana na 11 stycznia 2024 r. na godzinę 17.00 w Sali Posaździńskich przy ul. Reaseczyńskiej 77.

The screenshot shows a public consultation document for the MPZP project. It features a map of the project area on the left and a text document on the right. The text document is titled 'UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2'. It includes the names of the Mayor and the Council Secretary, and the text of the council's decision. The decision is based on the provisions of the Act of 8 March 1990 on local government and the Act of 27 March 2003 on spatial planning. The decision is to approve the project of the local spatial development plan for the center of the town of Konstancin-Jeziorna, rejon ul. Kolejowej, stage 2, with the following provisions:

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

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

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: **/4576mqsekc/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 – 369 169 m² (36,9 ha)

UWAGA:
obecna dyskusja publiczna dotyczy projektu planu dla etapu 2

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;
- 6) zabudowy usługowej z zakresu warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, baz transportowych;
- 7) usług związanych z magazynowaniem i składowaniem.

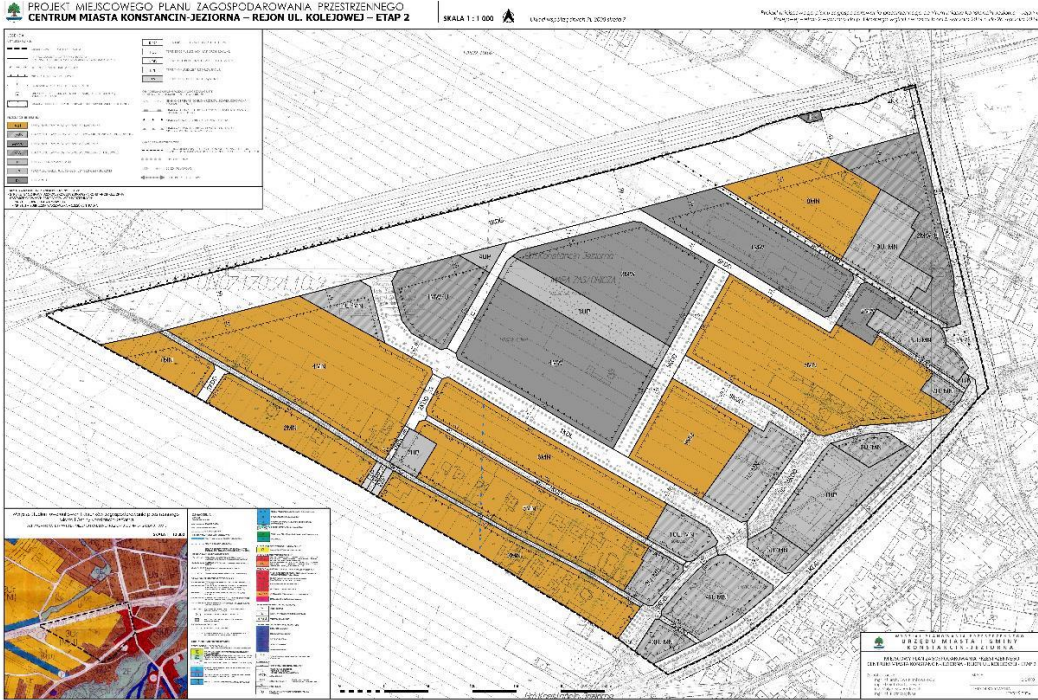
Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

PRZEZNACZENIE TERENU:

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U/MN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UP	TERENY USŁUG CELU PUBLICZNEGO I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
KK	TERENY KOLEI
KDG	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI GŁÓWNEJ
KDL	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
KPR	TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
ZP	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ URZĄDZONEJ

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN)



Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej,
- garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- 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;

a) powierzchnia zabudowy:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN — nie więcej niż 30%.
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN — nie więcej niż 35%.

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN — nie mniej niż 60%.
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN — nie mniej niż 50%.

c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

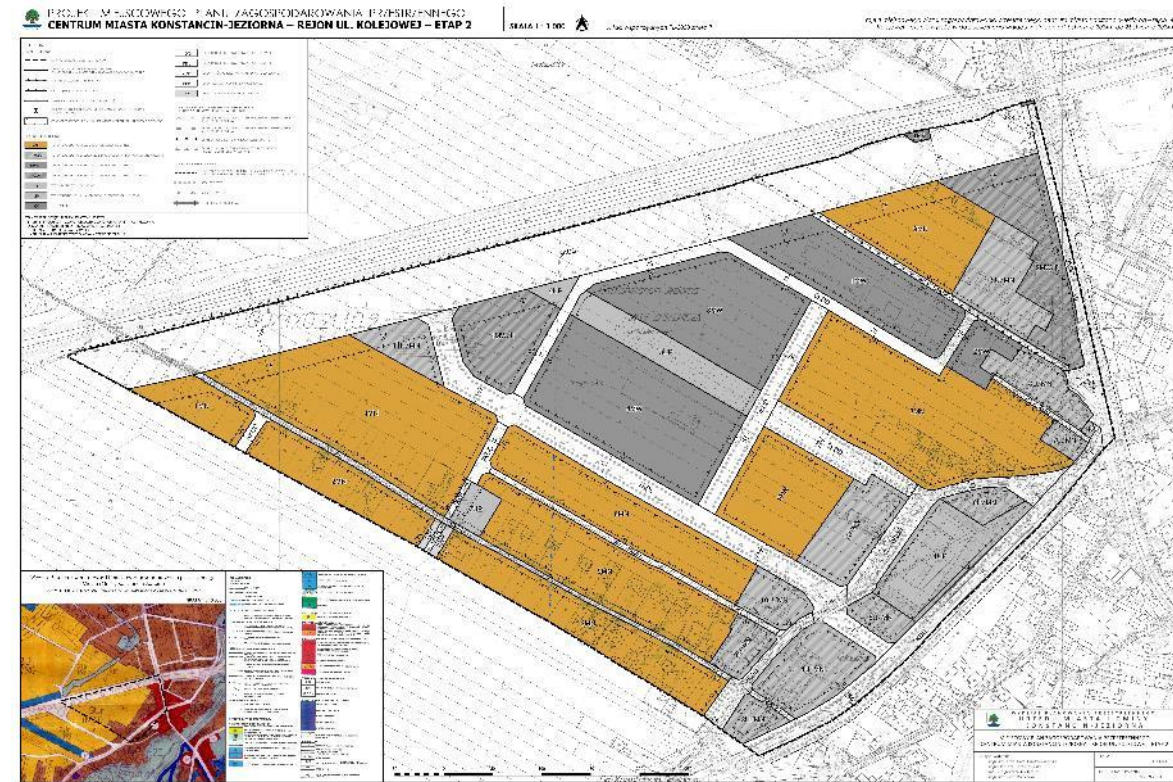
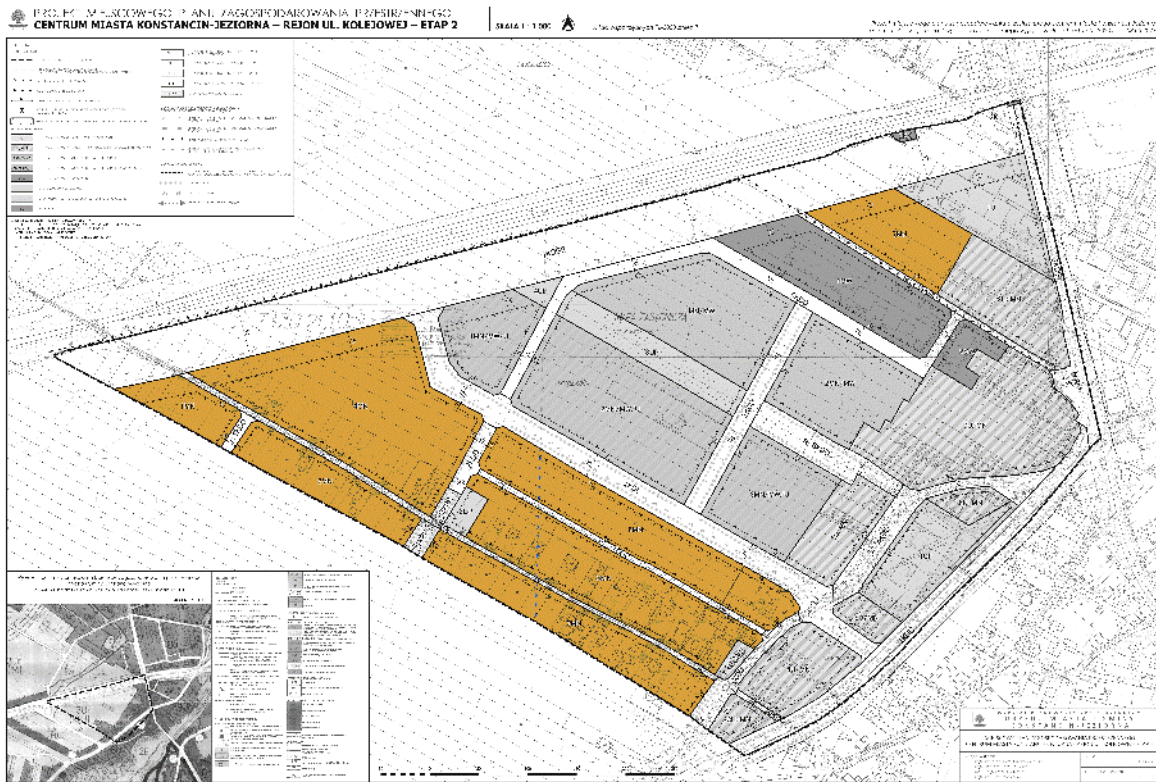
- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN — nie mniej niż 60%.
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN — nie mniej niż 50%.

d) wskaźnik intensywności zabudowy — nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3

MIN. POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ		
typ zabudowy	mkw.	
	było	jest
jednorodzinna wolnostojąca	1000	1000
jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej	600	800

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN)



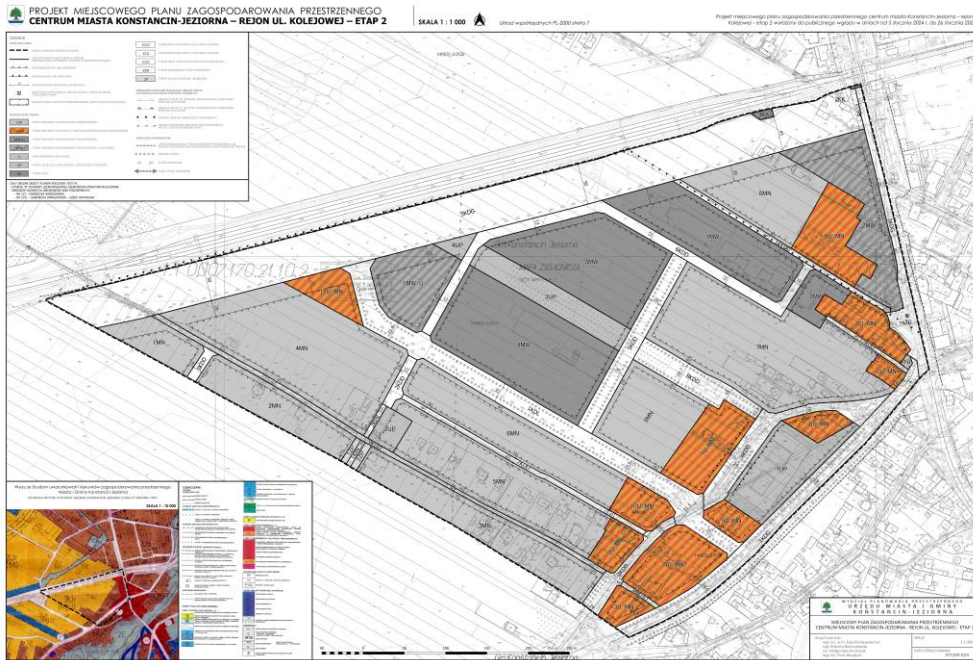
Przykładowe uwagi:

- *Ograniczyć zabudowę na terenach 2MN/MW i 3MN/MW/U do zabudowy jednorodzinnej o wskaźnikach jak na pozostałych obszarach MN.*
- *Podzielić teren 7U/MN na dwa odrębne tereny wzdłuż działki nr ewid. 33 z obrębu 01-14. Teren na wschód pozostawić bez zmian, natomiast dla terenu na zachód ustalić wskaźniki: intensywność nie więcej niż 0,35, pow. zabud. nie więcej niż 35%, pow. biol. czynna nie mniej niż 50%*

3MN/MW/U -> 9MN
2MN/MW -> 7MN
część 7U/MN -> 7MN

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

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



Dla terenów 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN i 11U/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;

a) powierzchnia zabudowy — nie więcej niż 40%.

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej — nie mniej niż 40%,

c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej — nie mniej niż 40%.

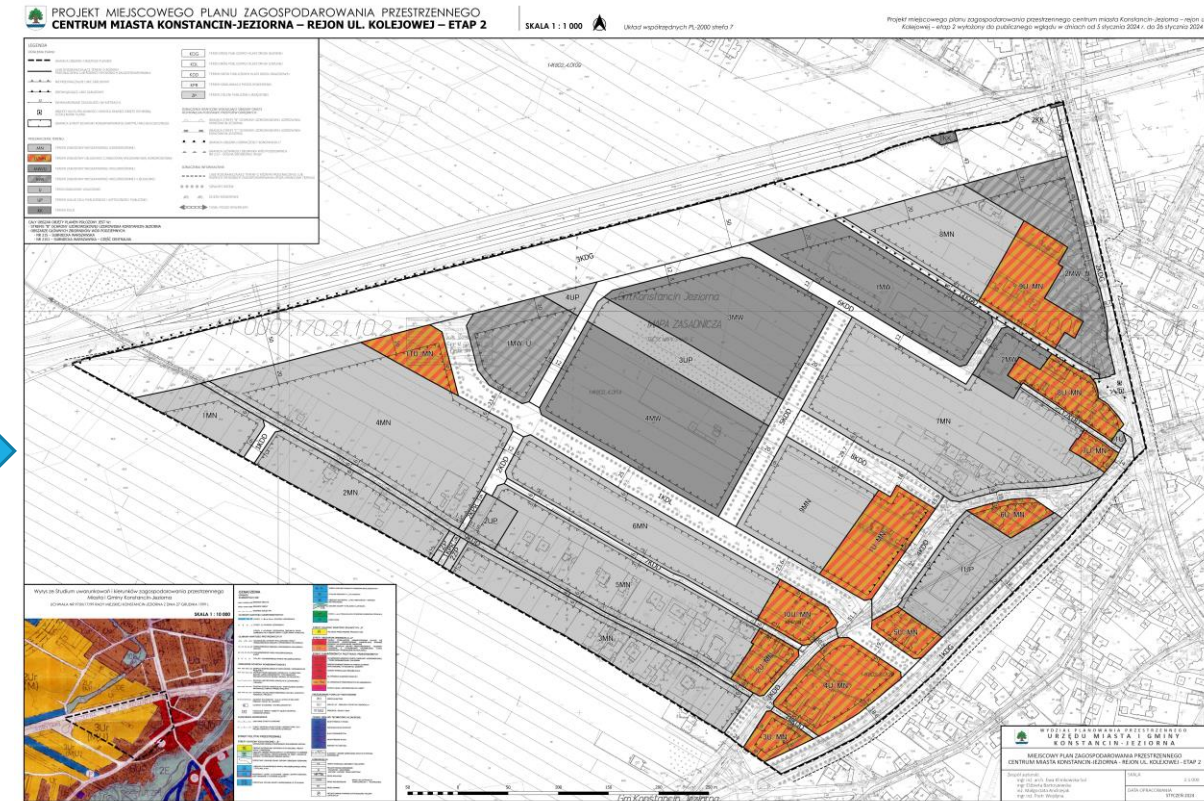
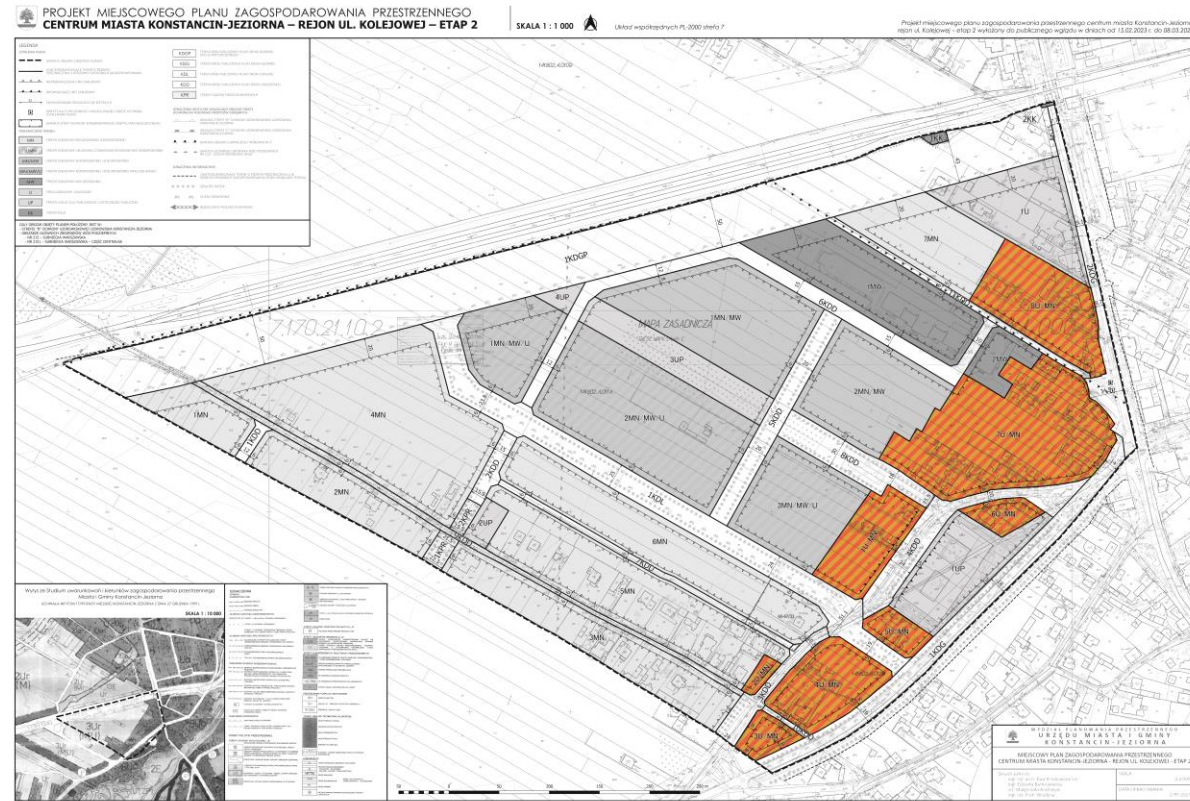
d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla terenów 6U/MN, 7U/MN i 8U/MN — nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,

- dla pozostałych terenów — nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

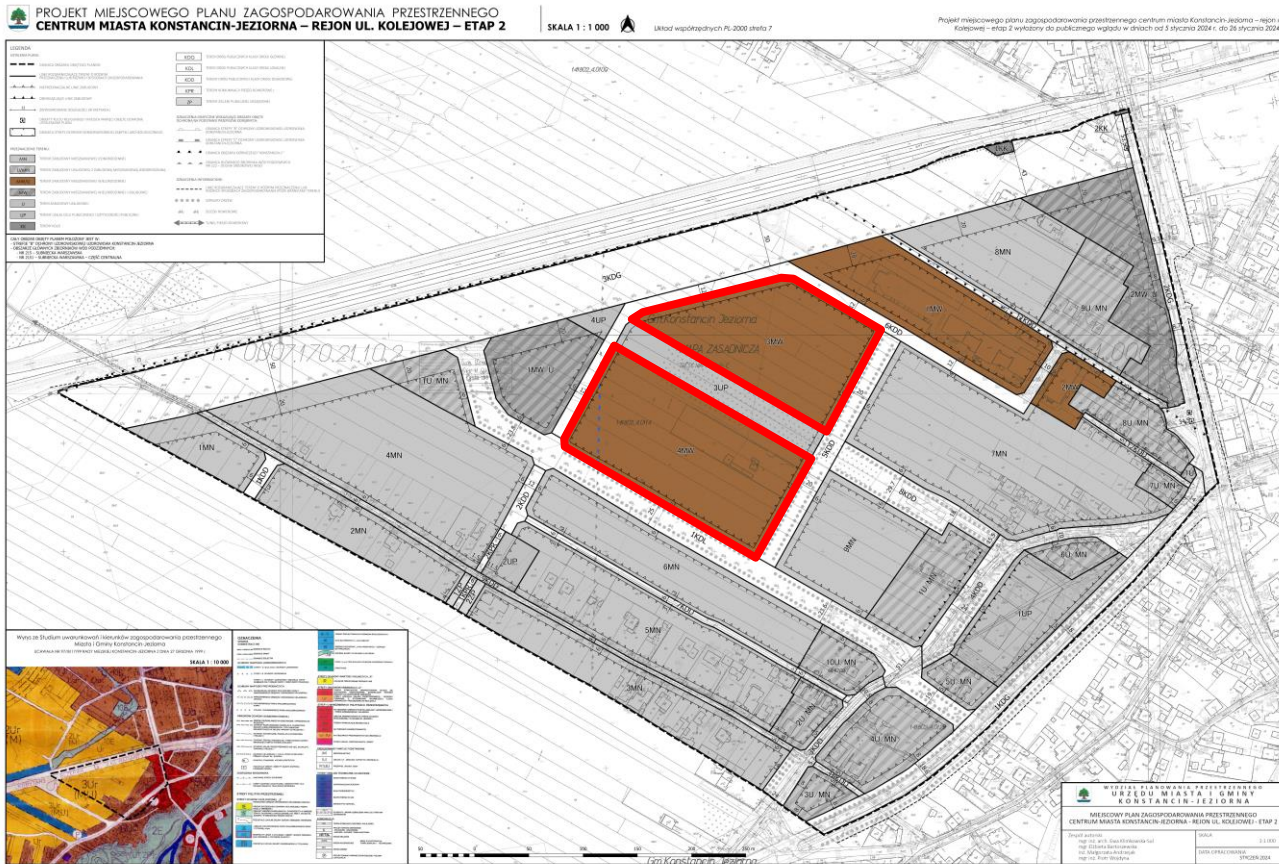
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (U/MN)



MIN. POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ		
typ zabudowy	mkw.	
	było	jest
jednorodzinna wolnostojąca	1000	1000
jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej	600	800
usługowa	2000	1000

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (MW)



Dla terenów **3MW, 4MW** ustala się:

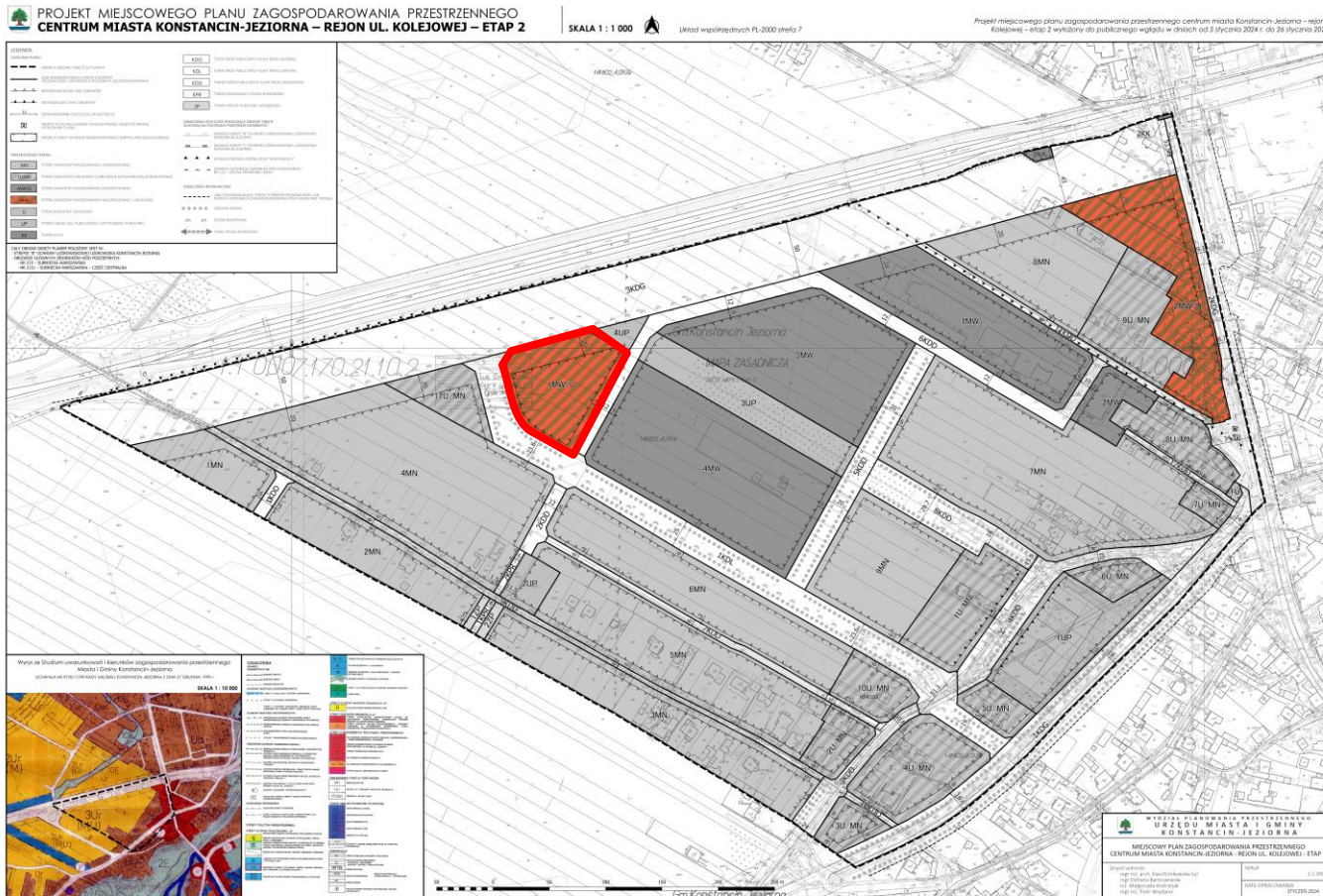
1) przeznaczenie terenów:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
- lokale usługowa w parterze budynków mieszkalnych,**
- garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- plac zabaw,
- tereny zieleni urządzonej;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca do parkowania

- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
- udział powierzchni biologicznie – nie mniej niż 60%,
- udział powierzchni terenu zieleni – nie mniej niż 50%,
- intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35,
- powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m²,
- wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,
- liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MW/U)



Dla terenów **1MW/U** ustala się:

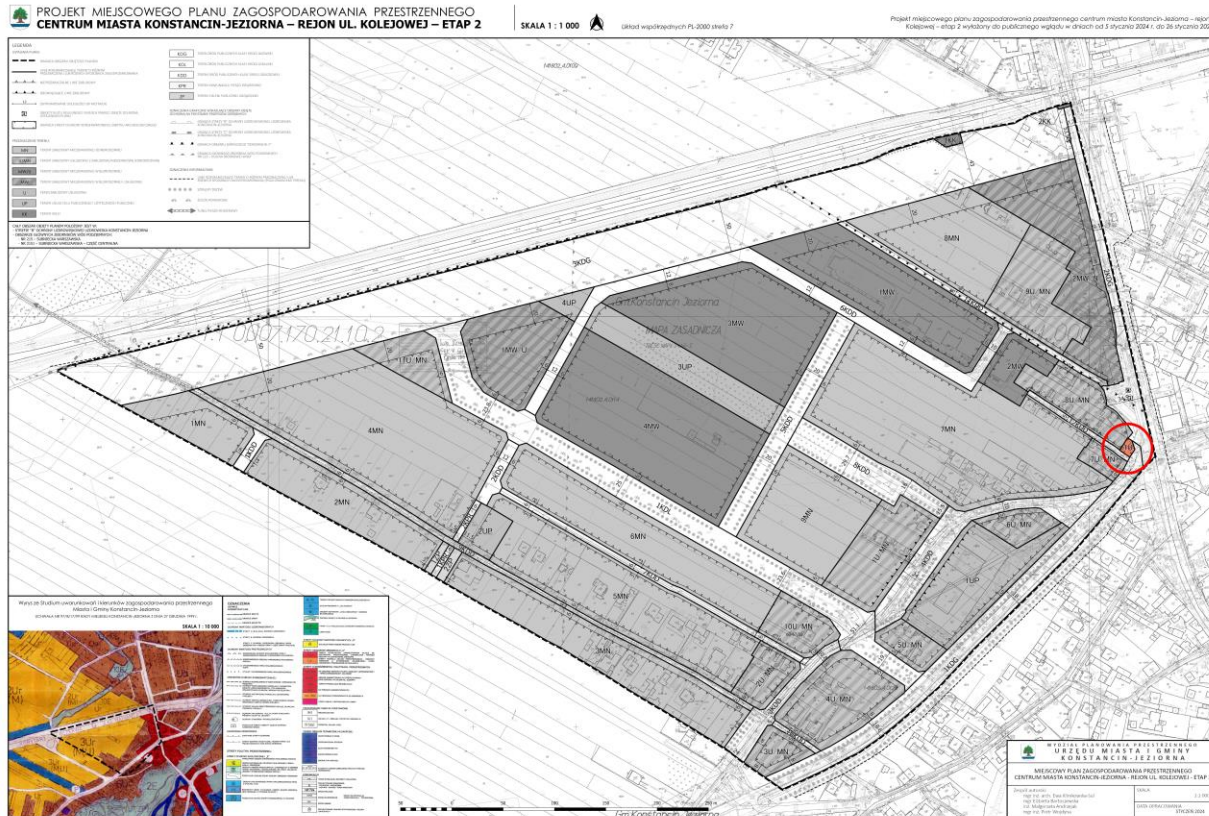
1) przeznaczenie terenów:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
- lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych,**
- zabudowa usługowa,**
- garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- plac zabaw,
- tereny zieleni urządzonej,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca do parkowania

- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30 %,
- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%,
- udział powierzchni terenu zieleni – nie mniej niż 50%,
- intensywność zabudowy – 0,35,
- powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 2000 m²,
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
- liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

TEREN USŁUG (U)

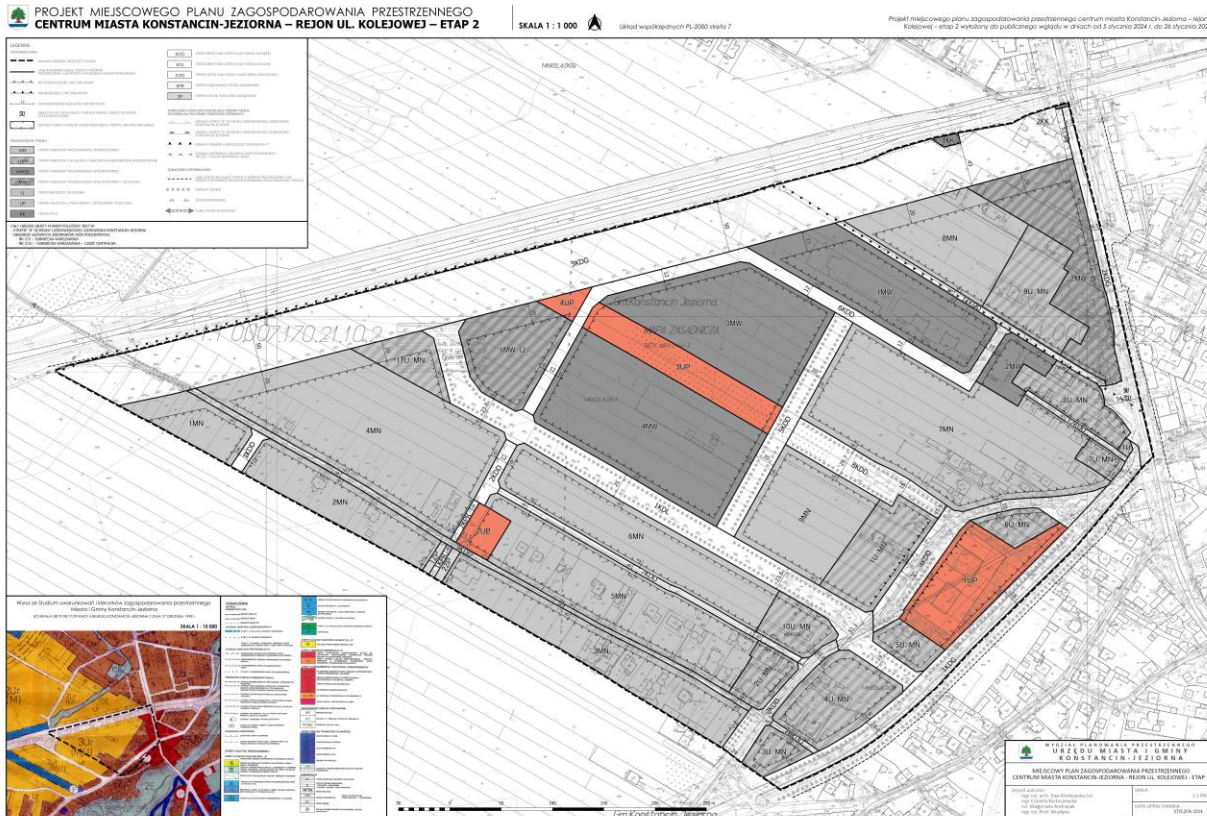


Dla terenów 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) tereny zieleni urządzone;

- a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 85 %,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 5%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni – nie mniej niż 5%,
- d) intensywność zabudowy – nie więcej niż 2,2,
- e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 13 m,
- f) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne

TEREN USŁUG CELU PUBLICZNEGO I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ (UP)



Dla terenów 1UP, 2UP, 3UP, 4UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne,
 - b) inne usługi realizowane jako funkcja wbudowana w budynki o funkcji usług publicznych i stanowiące nie więcej niż 10% ich powierzchni użytkowej,
 - c) zielen publiczna urządzona,
 - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) place zabaw
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) drogi wewnętrzne,
 - h) miejsca do parkowania;
- 2) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 55 %,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20%,
- 4) udział powierzchni terenu zieleni – nie mniej niż 20%,
- 5) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1UP i 2UP – nie więcej niż 1,2,
 - dla terenów 3UP i 4UP – nie więcej niż 0,8,
- 6) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 1500 m²,
- 7) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m,
- 8) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne

PROJEKT MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ – ETAP 2

TERENY KOMUNIKACJI

