

**UCHWAŁA NR .../VIII/...../2024
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2024 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą nr 312/VII/20/2016 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 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 spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1, 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. 1. Planem obejmuje się obszar, którego granice przebiegają:

- 1) północno-zachodnimi granicami działek o nr ewid. 6, 5, 3, 1 z obrębu 01-12;
- 2) północno-zachodnimi granicami działek o nr ewid. 112/1, 109, 105, 102, 100, 98, 93, 90, 83, 80, 77, 75, 73/2, 71/2, 62, 60/2, 58/2, 56/2, 54, 53, 51 z obrębu 01-13 do północnego narożnika działki o nr ewid. 51 z obrębu 01-13;
- 3) od północnego narożnika działki o nr ewid. 51 z obrębu 01-13 wzdłuż północno-wschodnich granic działek o nr ewid.: 51 i 49 z obrębu 01-13 do wschodniego narożnika działki o nr ewid. 49 z obrębu 01-13, dalej wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki o nr ewid. 48/2 z obrębu 01-13, do jej południowego narożnika, dalej w linii prostej przez działkę o nr ewid. 117/2 z obrębu 01-13 oraz działkę o nr ewid. 8/2 z obrębu 01-23 do północnego narożnika działki o nr ewid. 12/2 z obrębu 01-23, dalej północno-wschodnią granicą działki o nr ewid. 12/2 z obrębu 01-23 do punktu przecięcia z osią ulicy Piaseczyńskiej;

4) dalej osią ulicy Piaseczyńskiej, w kierunku południowo-zachodnim, do punktu przecięcia się granic obrębów: 01-22, 01-23 i 01-13, dalej w kierunku południowo-zachodnim granicą pomiędzy obrębami: 01-13 i 01-22 oraz 01-12 i 01-22;

5) południowo-zachodnimi granicami działek o nr ewid.: 5, 7 i 6 z obrębu 01-12 w kierunku północnym.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono 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;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenów, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 3) granica terenu górnictwa Konstancin-1;
- 4) granica głównego zbiornika wód podziemnych – Dolina Środkowej Wisły.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.

§ 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 linie ustalone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany lub fundamentu 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 m okapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) wysuniętych poza ten obrys podjazdów dla osób niepełnosprawnych,
 - c) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca, obiekty lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **1MN/MW/U**
- 4) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN**;
- 5) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów – oznaczony symbolem **1IW**;
- 6) teren infrastruktury technicznej z zakresu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – oznaczony symbolem **1IT**;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) droga publiczna klasy głównej – oznaczona symbolem **1KDG, 2KDG**,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej – oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.).

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) zabudowy typu condohotel i apartohotel;
- 2) budynków i lokali usługowych umożliwiających zamieszkiwanie czasowe lub stałe ludzi oraz budynków zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hoteli;
- 3) budynków gospodarczych.

4. Terenami lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG, a ich granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tych terenów.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

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

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

5. Przepisy ust. 4 oraz przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów, nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

6. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi oraz przy zagospodarowaniu tych terenów należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

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

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd działek;
- 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się zabudowę działki powstałej w wyniku wydzielenia ustalonych w planie dróg publicznych lub ich poszerzenia, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

4. Ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

§ 11. 1. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) kolorystykę elewacji budynku: biały, szary czarny oraz wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz z tworzyw sztucznych typu siding.

2. W zakresie pokrycia dachów ustala się:

- 1) kolorystykę dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 5° – kolory: czarny, szary, brązowy, czerwony;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) tereny MN i MN/MW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny U/MN – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) teren MN/MW/U – należy traktować jako teren szpitali w miastach.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/MW, 2MN/MW i 2MN nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną od planowanej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 2KDG, takich jak:

- 1) okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych w budynkach.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 5) wylesień.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „B” 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.).

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. 1. Obszar objęty planem, oznaczony na rysunku planu, położony jest w terenie górniczym Konstancin – 1.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 17. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane drogi znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD;
- 3) zakaz lokalizowania zatok postojowych i miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi 2KDG.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni pasa drogowego lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

4. 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. 5, 6 i 7.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny powiększone dodatkowo o 20% miejsc do parkowania;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego;
- 4) w przypadku zabudowy o funkcji mieszanej, np. mieszkalno-usługowej, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

6. W przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla rowerów.

7. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny komunikacji, 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$ mm;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 20. 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) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$ mm;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami U/MN, MN, MN/MW, MN/MW/U w granicach własnej działki z wykorzystaniem obiektów i urządzeń służących do retencjonowania wody;
- 4) 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;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 21. 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 §25;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$ mm;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) obowiązek budowy nowych sieci elektroenergetycznych jako kablowych;
- 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 §25.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

2. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych

Rozdział 11.

Stawki procentowe, , na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 27. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 30%, z wyjątkiem:

- 1) terenów infrastruktury technicznej IW i IT, dla których stawka wynosi 0%;
- 2) terenów komunikacji: KDG, KDL i KDD, dla których stawka wynosi 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW i 5MN/MW – nie więcej niż 35%,
 - dla terenu 4MN/MW – nie więcej niż 45%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW i 5MN/MW – nie mniej niż 50%,
 - dla terenu 4MN/MW – nie mniej niż 40%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1MN/MW, 2MN/MW i 5MN/MW – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,85,
 - dla terenu 3MN/MW – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,15,

- dla terenu 4MN/MW – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,85,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1800 m², z wyłączeniem terenów 3MN/MW i 4MN/MW, dla których ustala się – nie mniej niż 1600 m²,
 - e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej
 - nie więcej niż 13,5 m,
 - f) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1800 m², z wyłączeniem terenów 3MN/MW i 4MN/MW, dla których ustala się – nie mniej niż 1600 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniejszą niż 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 11 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniejszą niż 22 m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 5) na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny na terenach 1MN/MW, 2MN/MW i 5MN/MW musi przypadać powierzchnia działki nie mniejsza niż 1800 m², a na terenach 3MN/MW i 4MN/MW 1600 m²;
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż 10 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 7) możliwość realizacji wspólnej kondygnacji podziemnej o funkcji gospodarczo-garażowej dla zespołu kilku budynków wielorodzinnych.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 55%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,85,
- d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 450 m²,
- e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 10,5 m,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m,
- f) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- g) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 450 m²,
- b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniejszą niż 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 11 m,

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 55%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,85,
 - d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 400 m²,
 - e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 10,5 m,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m;
 - f) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla zabudowy garażowej - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniejszą niż 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 11 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniejszą niż 7 m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 5) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej zakaz lokalizacji więcej niż 7 budynków w 1 szeregu.
- § 31.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 40%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,35,
 - d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - nie więcej niż 13,5 m,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m,
 - f) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej - nie mniejszą niż 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 11 m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 40%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,35,
 - d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 400 m²;
 - e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - nie więcej niż 13,5 m,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m,
 - f) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki:
 - dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej - nie mniejszą niż 18 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 11 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniejszą niż 7 m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 5) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej zakaz lokalizacji więcej niż 7 budynków w 1 szeregu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa usługowa z zakresu zdrowia, edukacji, kultury, sportu i rekreacji,
- d) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- e) place zabaw,
- f) tereny zieleni urządzonej,
- g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) drogi wewnętrzne,
- i) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,00,
- d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - nie mniej niż 1800 m²,
- e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 13,5 m,
- f) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 750 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 450 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - nie mniej niż 1800 m²,

b) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniejszą niż 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 11 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - nie mniej niż 22 m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - 5) na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny musi przypadać powierzchnia działki nie mniejsza niż 1800 m²;
 - 6) zakaz lokalizacji więcej niż 10 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 7) możliwość realizacji wspólnej kondygnacji podziemnej o funkcji gospodarczo-garażowej dla zespołu kilku budynków wielorodzinnych lub usługowych.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,
 - c) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
 - d) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 6 m;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna z zakresu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 90%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%,
 - c) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
 - d) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 3 m;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m.

§ 36. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

lp.	symbol terenu	klasa drogi	szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem
a)	1KDG	główna (ul. Piaseczyńska) ze ścieżką rowerową	zmienna od 10,6 m do 30,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	2KDG	główna	zmienna od 0 m do 45,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
c)	1KDL	lokalna (ze ścieżką rowerową)	zmienna od 7,6 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
d)	2KDL	lokalna (ze ścieżką rowerową)	15,0 m
e)	1KDD	dojazdowa	zmienna od 12,7 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu
f)	2KDD	dojazdowa	14,0 m
g)	3KDD	dojazdowa	12,0 m
h)	4KDD	dojazdowa	12,0 m
i)	5KDD	dojazdowa (ze ścieżką rowerową)	15,0 m
j)	6KDD	dojazdowa	zmienna od 13,4 m do 37,7 m, zgodnie z rysunkiem planu

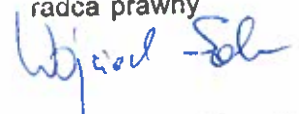
DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

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

Wojciech Sobejko
radca prawny





MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ – ETAP 1

SKALA 1 : 1 000



Układ współrzędnych PL-2000 strefa 7

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr.../VIII/.../2024
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 2024 r.



LEGENDA

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI SPOSOBAMI ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)

PRZEZNACZENIE TERENU:

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

OZNACZENIA GRAFICZNE WSKAZUJĄCE OBSZARY OCHRONY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OBRONNYCH:

- GRANICA STREFY "B" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
- GRANICA STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "KONSTANCIN-1"
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI SPOSOBAMI ZAGOSPODAROWANIA – POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- SZPALERY DRZEW
- STREFY ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ ZABUDOWIE
- SCIEŻKI ROWEROWE

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W:

- STREFIE "B" OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA KONSTANCIN-JEZIORNA
- OBZARZE GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH: NR 215 – SUBITECKA WARSZAWSKA
- NR 2151 – SUBITECKA WARSZAWSKA – CZĘŚĆ CENTRALNA

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna UCHWAŁA NR 97/III/17/99 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA Z DNIA 27 GRUDNIA 1999 r.



OZNACZENIA

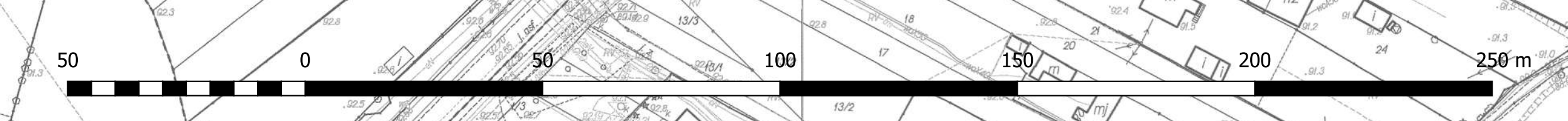
ADMINISTRACYJNE

- GRANICE MIASTA
- GRANICE DZIAŁÓW
- GRANICE OBSZARU OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA A - BIAŁA, BIAŁA, DOKŁADNY OCHRONA
- STREFA B - OCHRONA UZDROWISKOWA
- STREFA C - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA D - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA E - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA F - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA G - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA H - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA I - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA J - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA K - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA L - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA M - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA N - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA O - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA P - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA Q - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA R - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA S - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA T - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA U - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA V - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA W - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA X - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA Y - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA Z - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ

OZNACZENIA

ADMINISTRACYJNE

- GRANICE MIASTA
- GRANICE DZIAŁÓW
- GRANICE OBSZARU OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA A - BIAŁA, BIAŁA, DOKŁADNY OCHRONA
- STREFA B - OCHRONA UZDROWISKOWA
- STREFA C - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA D - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA E - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA F - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA G - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA H - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA I - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA J - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA K - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA L - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA M - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA N - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA O - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA P - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA Q - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA R - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA S - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA T - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA U - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA V - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA W - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA X - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA Y - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ
- STREFA Z - OCHRONA UZDROWISKOWA ORAZ OBSZAR OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWEJ



**WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĘDU MIASTA I GMINY
KONSTANCIN-JEZIORNA**

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ – ETAP 1**

Zespół autorski:
mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul
mgr Elżbieta Bartoszevska
inż. Małgorzata Andrzejak
mgr inż. Piotr Wojdyła

SKALA 1:1 000
DATA OPRACOWANIA
MARZEC 2024

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../VIII/...../2024

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA
– REJON UL. KOLEJOWEJ – ETAP 1**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Uwagi wniesione w dniach od 31 stycznia 2023 r. do 7 marca 2023 r.										
1.	17.02.2023 r.	/osoba fizyczna/	Uniemożliwić lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej na terenach opisanych jako 1MN/MW/U oraz 4MN/MW, poprzez powiększenie terenów oznaczonych odpowiednio jako 1U/MN oraz 4MN.		teren 1MN/MW/U, 4MN/MW	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 1
2.	02.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	1. Od strony budynku na działce nr ewid. 78 z obrębu 01-13 zaprojektować w ramach drogi oznaczonej symbolem KD1.1 w kolejności: pas zieleni, następnie ścieżkę rowerową, a na końcu pas jezdni – w celu uniknięcia wstrząsów i uszkodzenia budynku. 2. Odnosząc się do całości planu wskazuje, że zabudowa wielorodzinna do tego miejsca nie pasuje.	dz. nr ewid. 78 z obrębu 01-13	teren 1KDL	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 2
3.	06.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	1. Zmienić przeznaczenie terenu na całym obszarze objętym planem na zabudowę jednorodzinną i wykreślenie zabudowy wielorodzinnej. 2. Zwraca uwagę na brak terenu zieleni publicznej ogólnodostępnej.			uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 4
4.	06.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	1. Uwzględnić zaplanowane w SUJKP korytarze ekologiczne poprzez odpowiednie zapisy dla obszarów 1MN, 3U/MN, 1MN/MW/U, 1U/MN, w tym zakaz budowy ogrodzeń na obszarze korytarzy uwzględnionym w studium lub większym. 2. Zachować zaplanowaną w SUJKP rezerwę pod węzeł drogowy z planowaną drogą 1KDG1 jako obszar zieleni parkowej, z możliwością lokalizacji pętli autobusowej i infrastruktury rowerowej. 3. Dopuszczyć lokale usługowe na parterach budynków wielorodzinnych.		tereny 1MN, 3U/MN, 1MN/MW/U, 1U/MN tereny 2MN, 2MN/MW	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona			nr pisma w zbiorze – 5

5.	07.03.2023 r.	/2 osoby fizyczne/	<p>4. Wprowadzić zapis dla wszystkich obszarów zabudowy wielorodzinnej o zakresie nowych budynków z wejściem zlokalizowanym dalej niż 350 m od funkcjonującego przystanku transportu publicznego organizowanego przez jednostki samorządu terytorialnego.</p> <p>5. Zwiększyć szerokość pasa drogowego dla dróg 1KDL, 2KDL i 5KDD do minimum 16 m, optymalnie 18 m, aby umożliwić prawidłowe zaprojektowanie infrastruktury przewidzianej w planie, a w okolicy terenów 3MN/MW, 5MN/MW przewidzieć dodatkową szerokość pasa drogowego na lokalizację przystanków autobusowych.</p> <p>6. Usunąć zapis o dopuszczalnym czarnym kolorze dachów i ewentualne zastąpienie go kolorem białym.</p> <p>7. Usunąć zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych – regulują to inne przepisy, a istnieje wiele estetycznych rozwiązań małych turbin wiatrowych.</p> <p>1. Wskazują, że w mieście zaczyna brakować terenów zielonych, miejsc dla młodych i dzieci, ośrodków sportu i rekreacji, takich jak basen, boiska czy hala sportowa.</p> <p>2. Ograniczyć zabudowę mieszkaniową do zabudowy jednorodzinnej.</p> <p>3. Zlikwidować fragmenty dróg dojazdowych 4KDD i 5KDD, które tworzyłyby łączniki do ul. Wąskiej.</p>	tereny 1KDL, 2KDL i 5KDL	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 6
6.	07.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>1. Wykreślić wszelkie ustalenia odnoszące się do zabudowy wielorodzinnej.</p> <p>2. Ustalić powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na – nie mniej niż 800 mkw. dla zabudowy bliźniaczej.</p> <p>3. Określić powierzchnię zabudowy na – nie więcej niż 35%.</p> <p>4. Ustalić wysokość na – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.</p> <p>5. Wyznaczyć tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP – na działce nr ewid. 51 z obrębu 01-13;</p> <p>6. Sugeruje, że zachowanie charakteru uzdrowiskowego, wykorzystanie drzewostanu i przestrzeni biologicznej usytuowanej blisko źródła solankowego oraz zabudowa usługowa o charakterze rekreacyjno-turystycznym na tym terenie, przyniosłoby dochód i zatrudnienie dla ludzi oraz wpłynęłoby na ochronę zdrowia psychicznego mieszkańców, w tym przede wszystkim dzieci i młodzieży.</p>	tereny 4KDD i 5KDD	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 7
7.	07.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>Uwzględnić zabudowę jednorodzinną oraz zabudowę usługową o charakterze sportowo-rekreacyjno-turystycznym, a wyeliminować zabudowę wielorodzinną.</p> <p>1. Zmienić przeznaczenie na całym obszarze objętym planem na zabudowę jednorodzinną i wykreślić zabudowę wielorodzinną.</p> <p>2. Zwraca uwagę na brak terenu zieleni publicznej ogólnodostępnej.</p>	dz. nr ewid 51 z obrębu 01-13	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 8
8.	06.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>1. Teren oznaczony symbolem 1MN/MW podzielić na dwa tereny o zbliżonej powierzchni (podzielony prostopadłe do drogi 1KDL). Nowo powstały teren od strony torów oznaczyć jako MW lub MW/U, natomiast drugą część jako MN.</p>	teren 1MN/MW	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 9, 10
9.	06.03.2023 r.	/osoba fizyczna/	<p>1. Teren oznaczony symbolem 1MN/MW podzielić na dwa tereny o zbliżonej powierzchni (podzielony prostopadłe do drogi 1KDL). Nowo powstały teren od strony torów oznaczyć jako MW lub MW/U, natomiast drugą część jako MN.</p>	teren 1MN/MW	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 11

			<p>2. Teren oznaczony symbolem 2MN/MW podzielić na dwa tereny o zbliżonej powierzchni (podzielony prostopadle do drogi IKDL). Nowo powstały teren od strony torów oznaczyć jako MW lub MW/U, natomiast drugą część jako MN.</p> <p>3. Tereny oznaczone symbolami 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW oznaczyć jako MN.</p> <p>4. Teren oznaczony symbolem 1MN/MW/U oznaczyć jako 1MN/U.</p> <p>5. Współczynnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/MW/U, 1U/MN oraz 2U/MN powinien być taki sam i wynosić – nie więcej niż 0,35.</p> <p>6. Na terenie planu zakazać łączenia piwnic i garaży pomiędzy budynkami</p> <p>7. Wprowadzić ustalenia, że każda z działek po zakończeniu procesu podziału musi spełniać kryteria określone w zapisach MPZP.</p> <p>8. Wskazać tereny pod zielen publiczną, skwery o łącznej powierzchni min. 5000 mkw. (jeden teren lub dwa mniejsze). W praktyce, powierzchnia terenów powinna być dostosowane do szacowanej liczby mieszkańców czyli wzrost zależna od przyjętej zabudowy.</p> <p>9. Wskazać tereny pod place zabaw, boiska sportowe o łącznej powierzchni 4000 mkw., w szczególności: plac zabaw oraz boisko sportowe.</p> <p>10. Wskazniki planu dostosować do tych określonych w lokalnych standardach urbanistycznych, np. max liczba kondygnacji, liczba miejsc parkingowych na lokal.</p>	<p>teren 2MN/MW</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>		
10.	<p>06.03.2023 r.</p> <p>Towarzystwo Miłośników Piękna i zabytków Konstancina im. Stefana Żeromskiego, Al. Wojska Polskiego 39, 05-520 Konstancin-Jeziorna</p>	<p>10. Wskazniki planu dostosować do tych określonych w lokalnych standardach urbanistycznych, np. max liczba kondygnacji, liczba miejsc parkingowych na lokal.</p> <p>1. Ustalić powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na – nie mniej niż 800 mkw. dla zabudowy bliźniaczej.</p> <p>2. Ustalić powierzchnię zabudowy na – nie więcej niż 35%.</p> <p>3. Ustalić wysokość zabudowy na – nie więcej niż 2 kondygnacji, tj. 10,5 m licząc od gruntu</p> <p>4. Wyznaczyć tereny zieleni miejskiej ogólnodostępnej dla przyszłych mieszkańców (park, skwery, tereny rekreacyjne).</p>	<p>dz. nr ewid. 51 z obręb 01-13</p>		<p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>nr pisma w zbiorze – 12</p>		
11.	<p>07.03.2023 r.</p> <p>/osoba fizyczna/</p>	<p>Wyznaczyć teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej – oznaczony symbolem ZP – na działce nr ewid. 51 z obręb 01-13.</p>	<p>dz. nr ewid. 51 z obręb 01-13</p>		<p>uwaga nieuwzględniona</p>		<p>nr pisma w zbiorze – 13</p>
12.	<p>07.03.2023 r.</p> <p>/osoba fizyczna/</p>	<p>1. Dopuścić wyłącznie zabudowę jednorodziną – zgodnie z tym co wskazuje Studium, jak i charakter zabudowy sąsiednich planów miejscowych;</p> <p>2. Ustalić dla terenów 1U/MN i 3U/MN, powierzchnię zabudowy na – nie więcej niż 35%;</p> <p>3. Ustalić dla terenów 1U/MN i 3U/MN udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej na – nie mniej niż 50%.</p>		<p>teren 1U/MN, 3U/MN</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p>		<p>nr pisma w zbiorze – 14, 15</p>

		<p>4. Ustalić dla terenów 1U/MN i 3U/MN udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na – nie mniej niż 50%;</p> <p>5. Ustalić dla terenów 1U/MN i 3U/MN wskaźnik intensywności zabudowy na – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35;</p> <p>6. Ustalić dla terenów 1U/MN i 3U/MN powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na – nie mniej niż 800 mkw;</p> <p>7. Ustalić dla terenu 2U/MN powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na – nie mniej niż 800 mkw;</p> <p>8. Ustalić dla terenu 2U/MN powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej na – nie mniej niż 600 mkw.</p>	<p>teren 2U/MN</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>		
		<p>1. Zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW i 5MN/MW do – nie mniej niż 60%;</p> <p>2. Zwiększyć udział zieleni na działce budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW i 5MN/MW do – nie mniej niż 60%;</p> <p>3. Ustalić minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 800 mkw;</p> <p>4. Ustalić minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej – 4000 mkw;</p> <p>5. Wyznaczyć teren zieleni ogólnodostępnej, oznaczony symbolem ZP, na działce 51 z obrębu 01-13.</p>	<p>tereny 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>		<p>nr pisma w zbiorze – 16</p>
		<p>1. Wyznaczyć tereny zieleni urzędzonej – oznaczone symbolem ZP – na działce nr ewid. 51 z obrębu 01-13.</p> <p>2. Ustalić powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na – nie mniej niż 800 mkw. dla zabudowy bliźniaczej.</p> <p>3. Określić powierzchnię zabudowy na – nie więcej niż 35%.</p> <p>4. Ustalić wysokość na – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.</p> <p>5. Wyznaczyć tereny zieleni urzędzonej – oznaczone symbolem ZP – na działce nr ewid. 51 z obrębu 01-13.</p> <p>6. Sugeruje, że zachowanie charakteru uzdrowiskowego, wykorzystanie drzewostanu i przestrzeni biologicznej usytuowanej blisko źródła solankowego oraz zabudowa usługowa o charakterze rekreacyjno-turystycznym na tym terenie, przyniosłyby dochód i zatrudnienie dla ludzi oraz wpływałyby na ochronę zdrowia psychicznego mieszkańców, w tym przede wszystkim dzieci i młodzieży.</p>	<p>dz. nr ewid. 51 z obrębu 01-13</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>		<p>nr pisma w zbiorze – 17</p>
		<p>1. Ustalić dla obszaru oznaczonego symbolem 3MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o wysokości zabudowy – nie więcej niż 10 m.</p> <p>2. Ustalić dla obszaru oznaczonego symbolem 3MN/MW zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o wysokości zabudowy – nie więcej niż 10 m.</p>	<p>teren 3MN teren 3MN/MW</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>		<p>nr pisma w zbiorze – 18, 19, 20, 21, 22, 23</p>
13.	07.03.2023 r.	/2 osoby fizyczne/				
14.	06.03.2023 r.	/299 osób fizycznych/				
15.	07.03.2023 r.	/2 osoby fizyczne/				

			<p>3. Zmienić maksymalną liczbę kondygnacji dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/MW na – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.</p> <p>4. Doprecyzować zapis odnoszący się do maksymalnej wysokości: dwie kondygnacje zabudowy mieszkaniowej, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad istniejącym terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, a w przypadku stosowania dachów płaskich druga kondygnacja powinna być wycofana.</p> <p>5. Zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej z 10,5 m na maksymalnie 10 m.</p> <p>6. Ustalić dla obszaru oznaczonego symbolem 3MN zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i dopuszczenie tylko zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>7. Ustalić dla obszaru oznaczonego symbolem 3MN/MW zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i wielorodzinnej, i dopuszczenie tylko zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>8. Ustalić zakaz lokalizacji wspólnej kondygnacji podziemnej o funkcji gospodarczo-garażowej dla budynków mieszkalnych.</p> <p>9. Wykreślić wszelkie ustalenia odnoszących się do zabudowy wielorodzinnej.</p> <p>10. Wyznaczyć tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP, na działce nr ewid. 51 z obrębem 01-13.</p>					<p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>uwaga nieuwzględniona</p>														
16.	07.03.2023 r.	/4 osoby fizyczne/		Przeznaczyć tereny przewidziane w projekcie miejscowego planu pod zabudowę wielorodzinną na budownictwo jednorodzinne.																		
17.	07.03.2023 r.	PROFBUD KONSTANCIN Sp. z o.o., ul. Oborzowa 57, 01-161 Warszawa		<p>1. Usunąć parametr minimalnej powierzchni działki, w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości.</p> <p>2. Usunąć parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej</p> <p>3. Zmniejszyć minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do 5,5 m.</p> <p>4. Wykreślić zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.</p> <p>5. Wykreślić nakaz zachowania powierzchni nie mniejszej niż 2000 mkw. na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny.</p> <p>6. Rozszerzyć przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW, 1MN/MW/U, 1U/MN, 3U/MN o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej.</p>																		<p>nr pisma w zbiorze – 24</p> <p>nr pisma w zbiorze – 25</p>

				9. Zwiększyć powierzchnię zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN do – nie więcej niż 35%. 10. Zmniejszyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN do – nie mniej niż 50%.	tereny 2MN, 3MN, 4MN	uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona					
Uwagi wniesione w dniach od 5 stycznia 2024 r. do 9 lutego 2024 r.											
18.	26.01.2024 r.	/osoba fizyczna/	Odsunąć projektowaną jezdnię od budynku na działce nr ewid. 78 z obrębu 01-13. Zaprojektować w ramach drogi oznaczonej symbolem KD11 kolejno pas zieleni, następnie ścieżkę rowerową, ciąg pieszy, a na końcu pas jezdni – w celu uniknięcia wstrząsów i uszkodzenia budynku.	działka nr ewid. 78 z obrębu 01-13	teren 1KDL	uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze -1	
19.	01.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	Zgłasza, że projekt planu wytycza tereny pod budownictwo jedno- i wielorodzinne dla 7000 mieszkańców, jednak nie wskazuje miejsca usytuowania sklepów spożywczych, szkół, żłobków, przedszkoli, ośrodków zdrowia, ośrodków kultury, pawilonów usługowych, placów zabaw itp.			uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze -2	
20.	09.02.2024 r.	PROFBUD KONSTANCIN Sp. z o.o., ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa	W stosunku do terenów 2U/MN i 4MN: 1. Zmniejszyć powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej do 400 mkw. 2. Zmniejszyć powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej do 200 mkw. 3. Zmniejszyć powierzchnię działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej do 400 mkw. 4. Zmniejszyć powierzchnię działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej do 200 mkw. 5. W stosunku do terenów 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW umożliwić sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie grupowej.	teren 2U/MN i 4MN		uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze -3	
21.	05.02.2024 r. 07.02.2024 r. 08.02.2024 r. 09.02.2024 r.	/24 osoby fizyczne/	1. Zmienić zabudowę wielorodzinną na zabudowę wyłącznie jednorodzinną i bliźniaczą. 2. Zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy do 10 m (parter i piętro).			uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze -4a h, 8, 9, 10, 18, 20, 23,24a, 24b, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34	
22.	05.02.2024 r.	/4 osoby fizyczne/	Zmienić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na wyłącznie zabudowę jednorodzinną.	obszar objęty planem		uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze -5a-d	
23.	08.02.2024 r.	Przedsiębiorstwo Wesoly Reksio	1. Sprzeciwia się projektowanemu terenowi oznaczonego symbolem IT na terenie działki nr ewid. 113 z obrębu 01-13, to jest w sąsiedztwie	działki nr ewid. 113 i	teren IT	uwaga nieuwzględniona					

	ul. Piaseczyńska 27, 05-520 Konstancin-Jeziorna	niepublicznego przedszkola i niepublicznego żłobka na działce nr ewid. 107/2 z obrębu 01-13. 2. Sprzeciwia się włączeniu projektowanych dróg obsługujących tereny 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW i 5MN/MN w miejscu oznaczonym jako 6KDD do drogi głównej 1KDG (ul. Piaseczyńskiej).	107/2 z obrębu 01-13	tereny 6KDD i 1KDG	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 7, 26
24.	09.02.2024 r. /osoba fizyczna/	1. Sprzeciwia się projektowanemu terenowi oznaczonego symbolem IT na terenie działki nr ewid. 113 z obrębu 01-13, to jest w sąsiedztwie niepublicznego przedszkola i niepublicznego żłobka na działce nr ewid. 107/2 z obrębu 01-13. 2. Sprzeciwia się włączeniu projektowanych dróg obsługujących tereny 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW i 5MN/MN w miejscu oznaczonym jako 6KDD do drogi głównej 1KDG (ul. Piaseczyńskiej). 3. Sprzeciwia się zakazowi lokalizowania zabudowy typu apartnhotel i condohotel. 4. Sprzeciwia się zakazowi umieszczenia instalacji wiatrowych i wnosi o rozszerzenie przepisów o dopuszczenie lokalizacji mikro-instalacji wiatrowych o mocy do 5kW i średnicy łopat do 4 m na terenach przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. 5. Sprzeciwia się ustalonej wysokości zabudowy 13,5 m na terenach, na których przebiegają napowietrzne linie średniego napięcia 15kV i 30kV. 6. Sprzeciwia się korzystniejszym ustaleniom wskaźników urbanistycznych np. wskaźnik intensywności zabudowy, dla terenu 4MN/MW, gdzie wynosi on 1,85, w stosunku do terenu 1U/MN, gdzie wynosi on 1,35. 7. W stosunku do działek już zabudowanych na terenie 1U/MN ustalić: - powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy usługowej 900 mkw, dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 500 mkw, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 450 mkw, - szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 10 m, - możliwość lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce. 8. Sprzeciwia się ustaleniom dla terenu oznaczonego symbolem IT na terenie działki nr ewid. 113 z obrębu 01-13, które doprowadzi do wycięcia całego istniejącego na tej części działki starodrzewia.	działki nr ewid. 113 z 107/2 z obrębu 01-13	teren 1IT	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 11
25.	09.02.2024 r. /4 osoby fizyczne/	1. Wskazuje na niezgodność części opisowej planu z częścią graficzną legendy, w zakresie symbolu i opisu przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem IT. 2. Sprzeciwia się projektowanemu terenowi oznaczonego symbolem IT na terenie działki nr ewid. 113 z obrębu 01-13, to jest w sąsiedztwie niepublicznego przedszkola i niepublicznego żłobka na działce nr ewid. 107/2 z obrębu 01-13. 3. Sprzeciwia się włączeniu projektowanych dróg obsługujących tereny 5MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW i 5MN/MN w miejscu oznaczonym jako 6KDD do drogi głównej 1KDG (ul. Piaseczyńskiej). 4. Sprzeciwia się zakazowi umieszczenia instalacji wiatrowych i wnosi o rozszerzenie przepisów o dopuszczenie lokalizacji mikro-instalacji wiatrowych o mocy do 5kW i średnicy łopat do 4 m na terenach przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne.	działki nr ewid. 113 z obrębu 01-13	teren 1IT	uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 12, 13, 14, 21

					tereny 4MN/MW, 1U/MN	uwaga nieuwzględniona																				
26.	09.02.2024 r.	Stowarzyszenie Mieszkańców Konstancina- Jeziorny "Nasz Konstancin" ul. Wąska 47, 05-520 Konstancin- Jeziorna /2 osoby fizyczne/	5. Sprzeciwia się korzystniejszemu ustaleniom wskaźników urbanistycznych np. wskaźnik intensywności zabudowy, dla terenu 4MN/MW, gdzie wynosi on 1,85, w stosunku do terenu 1U/MN, gdzie wynosi on 1,35. 6. W stosunku do działek już zabudowanych na terenie 1U/MN ustalić: - powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy usługowej 900 mkw, dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 500 mkw, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 450 mkw, - szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 10 m, - możliwość lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce. 7. Sprzeciwia się ustaleniom dla terenu oznaczonego symbolem IT na terenie działki nr ewid. 113 i 107/2 z obrębu 01-13	działki nr ewid. 113 i 107/2 z obrębu 01-13	teren 1IT	uwaga nieuwzględniona																				
27.	09.02.2024 r.	/osoba fizyczna/	1. Precyzyjnie oddzielić przeznaczenie terenu od sposobu zagospodarowania, które będzie dopuszczone w ramach ustalonego terenu. 2. Rozdzielić tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 3. Zgłasza zastrzeżenia co do zaproponowanego układu komunikacyjnego, który nie zapewnia właściwej obsługi dla prognozowanej liczby mieszkańców i samochodów, jak również co do propozycji wyprowadzenia ruchu z tego obszaru za pośrednictwem jednej ulicy o szerokości 15 m (1KDL). 4. Wykreślić w całości zabudowę wielorodzinną i pozostawić wyłącznie zabudowę jednorodzinna wolnostojącą, bez zabudowy bliźniaczej. 5. Zwiększyć minimalną powierzchnię działki budowlanej do 1500 mkw dla terenów MN i 1800 mkw dla terenów U/MN. 6. Zwiększyć minimalną powierzchnię działki budowlanej do 4000 mkw dla terenów MN/MW i MN/MW/U. 7. Zdefiniować pojęcie powierzchni biologicznie czynnej. 8. Wyznaczyć teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP na działce nr ewid. 51 z obrębu 01-13. 9. Wskazuje na niezgodność projektu planu z prawem, poprzez zapisy odnoszące się do obiektów małej architektury tj. placów zabaw, co zostało zarezerwowane dla tzw. uchwały reklamowej. 10. Wprowadzić ustalenia dla oznaczeń graficznych "szpalerów drzew" oraz "stref zieleni towarzyszącej zabudowie". Wyznaczyć teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP na działce nr ewid. 51 z obrębu 01-13.	obszar objęty planem	tereny MN, U/MN	uwaga nieuwzględniona																				
28.	09.02.2024 r.	/2 osoby fizyczne/	1. Zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW i 5MN/MW do 60%. 2. Zwiększyć powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach 2MN, 3MN, 4MN: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1200 mkw.,	działka nr ewid. 51 z obrębu 01-13	tereny MN/MW	uwaga nieuwzględniona																				

29.	09.02.2024 r.	Departament Wsparcia Wydział Mienia Spółki PGNiG TERMIKA S.A. ul. Modlińska 15, 03-216 Warszawa	<p>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 1000 mkw.,</p> <p>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 800 mkw.</p> <p>3. Zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2MN, 3MN, 4MN do 60%.</p> <p>4. Wyznaczyć teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP na działce nr ewid. 51 z obrębem 01-13.</p>	działka nr ewid. 51 z obrębem 01-13	tereny 2MN, 3MN, 4MN	uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze – 22
30.	09.02.2024 r.	/2 osoby fizyczne/	<p>1. Ustalić nakaz odsunięcia pasa drogowego drogi 2KDG na odległość określoną w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz odpowiednia zabezpieczeni od strony terenu kolejowego</p> <p>2. Wprowadzić do planu ustalenia w zakresie zakazów, nakazów oraz ograniczeń wynikających z ustaw odrębnych dotyczących transportu kolejowego.</p> <p>3. Ustalić nakaz projektowania dróg i placów utwardzonych z odpowiednim systemem odwodnienia powierzchniowego oraz kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem skierowanym poza pas gruntu i rowów odwadniających bocznicę kolejową. Pochylenie poprzeczne i podłużne dróg i placów utwardzonych powinno zostać skierowane w kierunku innym niż w kierunku terenu kolejowego.</p> <p>4. Ustalić zakaz sytuowania obiektów budowlanych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego za wyjątkiem odcinków obiektów liniowych zaprojektowanych w celu połączenia z istniejącymi lub nowobudowanymi obiektami liniowymi usytuowanymi poza ww. strefą.</p> <p>5. Ustalić zakaz sytuowania obiektów ograniczających widoczność, w szczególności obiektów budowlanych, drzew, krzewów, reklam, elementów ochrony akustycznej w obrębie trójką widoczności skrzyżowania bocznicy Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie z ul. Warszawską (przejazd kolejowo-drogowy).</p> <p>6. Dokonać dodatkowych uzgodnień z zarządcą infrastruktury kolejowej, a także PKP PLK S.A. w zakresie planowanej drogi na terenie 2KDG, w związku z projektem dobudowy torów aglomeracyjnych na tym odcinku.</p> <p>1. Przedełużyć na planie schemat ścieżki rowerowej z projektu etapu 2 na kawałek drogi 5KDD.</p> <p>2. Rozszerzyć teren strefy zieleni towarzyszącej zabudowie na terenie 4MN do granicy działki nr ewid. 28/2 z obrębem 01-13.</p> <p>1. Obniżyć współczynnik intensywności zabudowy do wartości z poprzedniej wersji MPZP.</p> <p>2. Przeznaczyć teren pod zabudowę jednorodzinną lub bliźniaczą, z zastrzeżeniem miejsc wskazanych pod usługi, lub dla których już wydano warunki zabudowy.</p> <p>3. Zakazać łączenia piwnic i garaży między budynkami.</p> <p>4. Wprowadzić ustalenia, że każda z działek po zakończeniu procesu podziału musi spełniać kryteria określone w zapisach MPZP.</p>	teren 2KDG	uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze – 35	
31.	09.02.2024 r.	/osoba fizyczna/			teren 4MN	uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona				nr pisma w zbiorze – 36

										uwaga nieuwzględniona	
										uwaga nieuwzględniona	
										uwaga nieuwzględniona	

5. Wskazać tereny pod zielen publiczną, skwery o łącznej powierzchni min. 5000 mkw.

6. Wskazać tereny pod place zabaw, boiska sportowe o łącznej powierzchni 4000 mkw, w szczególności: plac zabaw oraz boisko sportowe.

7. Dostosować wskaźniki planu do tych określonych w lokalnych standardach urbanistycznych, np. max. liczba kondygnacji, liczba miejsc parkingowych na lokal.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../VIII/...../2024

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcia 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 2024 r. poz. 54), 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 2024 r. poz. 266).

§ 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 2023 r. poz. 1270 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 2023 r. poz. 537 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 2024 r. poz. 266).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../VIII/...../2024

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap I

Miejscowy plan zagospodarowania centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap I, jest sporządzany w związku z uchwałą nr 312/VII/20/2016 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.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap I został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym 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.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się częściowo w strefie rozwoju Ur (projektowanej zabudowy), na obszarze 3Ur (M,U) terenie projektowanego budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego – komunalnego i usług. Częściowo znajduje się w strefie urbanizacji Ua obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Ponadto, część terenu została przeznaczona pod korytarz - rezerwę G (Trasa Mostowa) a także pod komunikację. Część terenu znajduje się w strefie ochrony ekologicznej (wartości przyrodniczych) – E, na obszarze strefy 7E obejmującej tereny powiązań ekologicznych – zastoje pomiędzy doliną Jeziorki, parkiem w Skolimowie i Parkiem Zdrojowym a terenami buforowymi 9E.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że projekt planu jest zgodny z ustaleniami 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 1990 r.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4;
- 2) 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 7) prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a., przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W punkcie 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Wymagania te zostały uwzględnione w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa”. Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która powinna wynosić dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej nie więcej niż 10,5 - 13,5 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

Punkt 3 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W przygotowanym projekcie planu znajdują się przepisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz ustalenie, że 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.

Punkt 4 dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, która jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, która jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 55 % powierzchni strefy, w której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Ponadto wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”, natomiast część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły – Warszawa – Puławy”.

Punkt 6 – Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Wprowadzone przeznaczenie przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Utrzymanie i dalszy rozwój turystyki rowerowej umożliwić ma szerokość dróg publicznych pozwalająca na realizację infrastruktury rowerowej. W bezpośrednim sąsiedztwie planu przebiega główny szlak rowerowy łączący m.in. Las Kabacki z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie. W celu ochrony tego powiązania, zdecydowano się ograniczyć ruch samochodowy w ul. Wąskiej, której szerokość jest ograniczona. W zamierzeniach planu, droga oznaczona symbolem 5KDD w kierunku wschodnim ma kontynuację wyłącznie jako ciąg pieszo-rowerowy.

W punkcie 7 Ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej –

etap 1 został sporządzony w sposób uwzględniający potrzeby mieszkańców, zarówno jeśli chodzi o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak i wielorodzinną.

W punkcie 8 ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w gaz i ciepło – z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz

obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone w formie papierowej lub w postaci elektronicznej.

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 13.07.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 8 sierpnia 2016 r.

Ponadto, w 2021 r. dwukrotnie przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące koncepcji projektu planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

W 2023 r. oraz ponownie w 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Każdorazowo, obwieszczenia i ogłoszenia opublikowane zostały w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Wyznaczony został termin dyskusji publicznej oraz termin na składanie uwag do projektu planu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar opracowania jest w większości zasilany z sieci miejskiej wodociągowej.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie przewiduje się w granicach planu znaczny wzrost liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego obejmuje 27,4 ha. Teren znajduje się pomiędzy bocznicą kolejową a drogą wojewódzkiej nr 721 – ul. Piaseczyńską.

Obszar w większości jest wyposażony w sieć wodociągową (w ul. Piaseczyńskiej przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa oraz sieć i urządzenia telekomunikacyjne).

2.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła Uchwałę Nr 749/VIII/60/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. W ww analizie wskazano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej był w trakcie opracowania.

3.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 oraz 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 jedynie 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) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- b) dochody z podatku od nieruchomości;
- c) wydatki związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i realizację sieci infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m. in. z zakresu ochrony środowiska).

Przedstawiony Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projektu planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego


Miejski Zarząd Gminy Konstancin-Jeziorna