

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 186/3 z obrębu ewid. 0019 Opacz w gminie Konstancin-Jeziorna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 Uchwałą Nr 400/VIII/31/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 186/3 z obrębu ewid. 0019 Opacz w gminie Konstancin-Jeziorna 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 186/3 z obrębu ewid. 0019 Opacz w gminie Konstancin-Jeziorna, 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 zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar części działki o nr ewid. 186/3 z obrębu ewid. 0019 Opacz, którego granice przebiegają:

- 1) od północno-wschodniego narożnika działki o nr ewid. 150 z obrębu ewid. 0019 Opacz, linią stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki o nr ewid. 150 z obrębu ewid. 0019 Opacz w kierunku wschodnim, do punktu przecięcia tej linii ze wschodnią granicą działki o nr ewid. 186/3 z obrębu ewid. 0019 Opacz;
- 2) granicą geodezyjną działki o nr ewid. 186/3 z obrębu ewid. 0019 Opacz.

2. Granice obszaru objętego planem 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

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

- 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 sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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) wymiarowane odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

§ 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

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy;

- 2) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu**

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zieleni publicznej urządzonej - oznaczone symbolami **ZP1, ZP2**;
- 2) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej - oznaczone symbolami **KDL1, KDL2**.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy.**

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny zieleni publicznej urządzonej, oznaczone symbolami ZP1 i ZP2, należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

### **Rozdział 6. Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów**

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 255,0 m.n.p.m.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” (Warszawa-Puławy), nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska - część centralna”.

2. W celu ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 15. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 17. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się w granicach planu oraz poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych dla terenów zieleni publicznej urządzonej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 3) ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$  mm.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż  $\varnothing 40$  mm;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV;
- 2) 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 ust. 8.

6. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$  mm;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 8.

7. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków.

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

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia .

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 19. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 11.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 21. Dla terenów zieleni publicznej urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleni publiczna urządzona;
  - b) place zabaw;
  - c) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - d) ciągi piesze;

- e) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) wody powierzchniowe;
  - g) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 50%;
  - c) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1;
  - d) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
  - f) ustalenia, o którym mowa w lit. d nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 25 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°.

**§ 22. Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;
- 3) ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - zmienna od 7,5 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23. Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;
- 3) ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - zmienna od 14,5 m do 33,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe.**

**§ 24.** Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Opacz zatwierdzony uchwałą Nr 583/IV/38/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 265 z dnia 20 grudnia 2006 r., poz. 10453).

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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