

**Projekt**

z dnia 11 stycznia 2019 r.

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-  
Jeziorna – etap 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr 542/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną uchwałą nr 58/VI/9/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2011 r., stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego 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 ustaleń planu**

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

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000 – 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.

**§ 2. 1.** Granice obszaru objętego planem przebiegają:

- 1) w kierunku południowo-wschodnim, od punktu położonego na granicy pomiędzy obrębami ewid. 02-02 i 01-24 wzdłuż linii stanowiącej przedłużenie północno-wschodniej granicy działki nr ewid. 12/2 obręb ewid. 02-02, dalej wzdłuż wschodniej granicy działki nr ewid. 12/2 z obrębu ewid. 02-02 do północno-zachodniego narożnika działki nr ewid. 16 z obrębu ewid. 02-02;
- 2) od północno-zachodniego narożnika działki nr ewid. 16 z obrębu ewid. 02-02 do granicy obrębu ewid. 02-03 (wzdłuż linii stanowiącej przedłużenie północno-wschodniej granicy działki nr ewid. 12/2 obręb ewid. 02-02), dalej wzdłuż granicy obrębu ewid. 02-03 w kierunku południowo-zachodnim i południowo-wschodnim, dalej do północnego narożnika działki nr ewid. 37 obręb ewid. 03-12, dalej w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działek nr ewid. 35/7 i 57/1 obręb ewid. 03-12;

- 3) w kierunku południowym wschodnią granicą działki nr ewid. 57/1 obręb ewid. 03-12 do punktu leżącego na przecięciu granicy działki nr ewid. 57/1 obręb ewid. 03-12 i linii stanowiącej przedłużenie południowej granicy działki nr wid. 8 obręb ewid. 03-12;
- 4) w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy działki nr ewid. 8 i 6 obręb ewid. 03-12;
- 5) zachodnią granicą działek nr ew. 6, 5, 4, 3, 2 z obrębu ewid. 03-12 do północno-zachodniego narożnika działki nr ewid. 2 obręb ewid. 03-12;
- 6) w kierunku północno-zachodnim przez działki nr ewid. 31 i 29 obręb ewid. 03-12 do granicy między obrębami ewid. 03-12 i 01-25 (wzdłuż linii łączącej północno-zachodni narożnik działki nr ewid. 2 z obrębu ewid. 03-12 z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr ewid. 61 z obrębu ewid. 01-25);
- 7) w kierunku północno-wschodnim wzdłuż granicy pomiędzy obrębami ewid. 03-12 i 01-25 oraz 01-24 i 02-02.

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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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) 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 w związku z uchwaleniem planu miejscowego;

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
  - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze objętym planem, o określonym, tym samym przeznaczeniu,

- b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 6) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji i kształtowania zabudowy w sąsiedztwie zespołu Papierni Górnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) granica strefy ochrony uzdrowiskowej „B”;
- 3) granica układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1415-A;
- 4) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 5) otoczenie zabytków nieruchomych wpisane do rejestru zabytków;
- 6) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) granica obszaru i terenu górniczego złoża wód leczniczych Konstancin-1;
- 9) zasięg strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Jeziorki.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

## **Rozdział 2.**

### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 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 wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- 5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;

- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki, a w przypadku terenu U1 w powierzchni terenu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
- a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych dotyczących terenu U1.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania 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 zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **U/MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni nieurządzonej – oznaczony symbolem **WS/Zn**;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem **KDG**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**.

§ 9. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę po warunkiem, że:

- 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup> na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem par. 12.

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 12. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.), z zastrzeżeniem art. 11 ustawy z dnia 4 marca 2011 r. o zmianie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2011 r. Nr 73, poz. 390 z późn. zm.)

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania tego obszaru wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z pozostałych ustaleń planu.

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

- a) teren WS/Zn1 należy traktować jak teren strefy ochronnej „A” uzdrowiska,
- b) tereny U/MN1, U/MN2 należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 15. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

§ 16. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem:
  - a) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
  - b) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 2) przy lokalizowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 17. 1. Część obszaru objętego planem (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) położna jest w granicach układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1415-A.

2. W obszarze objętym planem ochronie podlegają zabytki:

- 1) budynek papierni wraz z terenem, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1040/149 - teren U1;
- 2) budynek magazynowy wraz z częścią działki wpisany do rejestru zabytków pod nr 75-A - teren U1;

3) otoczenie zabytków nieruchomych.

3. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 i 2, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji i kształtowania zabudowy w sąsiedztwie zespołu Papierni Górnej.

5. Dla terenu położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 4 ustala się:

- 1) przy realizacji nowej zabudowy należy uwzględnić ekspozycję i charakter istniejących obiektów zabytkowych;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych jako typowych, powtarzalnych.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 18.** 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obszarze i terenie górniczym „Konstancin-1”.

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

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

2. W obszarach, o których 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.

**§ 20.** 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach szczególnego obszaru zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Przy zagospodarowywaniu terenów, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 21.** 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 występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

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

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDG** i **KDZ**.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Ustala się obowiązek realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDG2**.

4. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na pozostałych terenach dróg, nie wymienionych w ust. 4, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowania pasa drogowego.

§ 23. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDG1**.

## **Rozdział 9.**

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

§ 24. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\phi 32$ ;
- 2) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\phi 40$ ;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi U1, U/MN1, U/MN2, WS/Zn1 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 6;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

**§ 27.** W odniesieniu do istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego na terenach: WS1, WS2, U1, KDG2:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkownika kolektora;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań mogących spowodować zniszczenie lub uszkodzenie kolektora;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę kolektora, w tym jego przeniesienie w inne miejsce.

**§ 28.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\phi 32$ , 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 §32.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe oraz dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu linii;
- 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 §32.

**§ 30.** 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.

**§ 31.** 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.

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

## **Rozdział 10.**

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

**§ 33.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenów oznaczonego symbolem **WS/Zn1** i **U1**.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

**§ 34.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20%.



## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 35.** Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie usługowej, w tym place zabaw;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 20%, przy czym dopuszcza się urządzenie powierzchni biologicznie czynnej również w formie ekokraty oraz nawierzchni mineralnych,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 50%,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 13 m,
  - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup> lub płaskimi;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy.

**§ 36.** Dla **terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **U/MN1, U/MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym place zabaw;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - nie mniej niż 65% dla terenu oznaczonego symbolem U/MN1,
    - nie mniej niż 85% dla terenu oznaczonego symbolem U/MN2,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - nie więcej niż 30% dla terenu oznaczonego symbolem U/MN1,
    - nie więcej niż 15% dla terenu oznaczonego symbolem U/MN2,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
  - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> lub płaskimi;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
- 5) zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
- a) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
    - dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 37. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni nieurządzonej, oznaczonego symbolem **WS/Zn1** ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych z towarzyszącymi im terenami zieleni;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – nie mniej niż 85%,
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

**§ 38. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **WS1, WS2** ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych z towarzyszącymi im terenami zieleni;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – nie mniej niż 85%,
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie WS1,
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie WS2, z wyjątkiem mostów.

**§ 39. 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się:**

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDG1** ustala się:
  - a) klasę drogi – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 4 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDG2** ustala się:
  - a) klasę drogi – główna;
  - b) północno-zachodnią linię rozgraniczającą drogi,

c) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** ustala się:

a) klasę drogi – zbiorcza;

b) zachodnią linię rozgraniczającą drogi,

c) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 12 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

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

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN - JEZIORNA - ETAP 2

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia ..... 2019 r.

**SKALA 1 : 2000**

## Oznaczenia

### USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie odległości (w metrach)
- Strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji i kształtowania zabudowy w sąsiedztwie zespołu Papierni Górnej
- Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy usługowej
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni nieurządzonej
- Teren drogi publicznej klasy głównej
- Teren drogi publicznej klasy zbiorczej

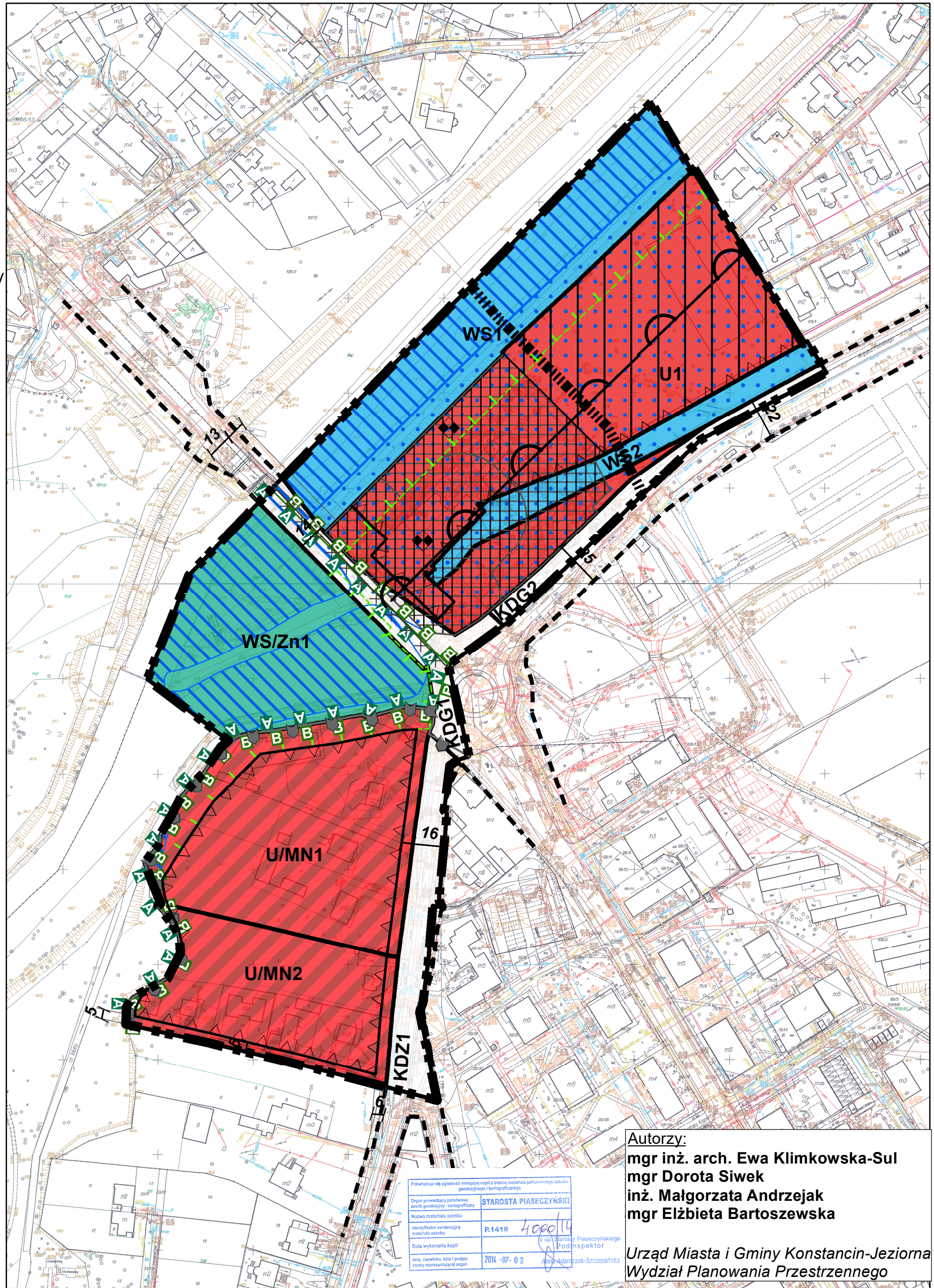
### OZNACZENIA GRAFICZNE WSKAZUJĄCE OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Granica strefy ochrony uzdrowskowej "A"
- Granica strefy ochrony uzdrowskowej "B"
- Granica układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1415-A
- Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków
- Otoczenie zabytków nieruchomych wpisane do rejestru zabytków
- Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- Zasięg obszaru narażonego na zalanie
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica obszaru górniczego złoża wód leczniczych Konstancin-1
- Zasięg strefy 50 m wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- kolektor sanitarny

0 30 60 120 180 240 Metry



**Autorzy:**  
mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul  
mgr Dorota Siwek  
inż. Małgorzata Andrzejak  
mgr Elżbieta Bartoszewska

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna  
Wydział Planowania Przestrzennego

## WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONSTANCIN - JEZIORNA



1:10 000

Granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA ADMINISTRACYJNE	
	GRANICE MIASTA
	GRANICE GMINY
	GRANICE SOŁECTW
OCHRONY WARTOŚCI UZDROWSKOWYCH	
	STREFA A I B1 (w) OCHRONY UZDROWISKA
	STREFA B OCHRONY UZDROWISKA
	STREFA C OCHRONY UZDROWISKA OBEJMUJĄCA SWYM ZAKŁĘGIEM CAŁY OBSZAR GMINY I CZĘŚĆ GMINY PIASECZNY
OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH	
	SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / WISŁY / WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	CHRONIONEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO (OZP)
	CHRONIONEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO (OZP)
OBSZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	
	ZESPÓŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO REJESTRU
	OCHRONY ROZPŁANOWANA PARCELAJA CHARAKTERU DZIAŁEK LESNO-GOSPODARCZYCH TYPU ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ W ZIELENI I WPISANY DO REJESTRU
	OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELAJI LETNISKOWEJ / PROJEKT
	OCHRONY ZESPÓŁU MIEZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ WROKOWSKIEJ FABRYKI PAPIERU / PROJEKT
	OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LEG. SŁOŃCZYK TUROWICE / PROJEKT
	OCHRONY KRAJOBRAZU / ALEJA LIPOWA W BELAWIE I FRAGMENT DOLINY RZ. JEZIORKI
	OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
ZAGROZENIA ŚRODOWISKA	
	SANITARNE STREFY OCHRONNE
	STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ / NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBOWEGO
STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”	
	OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM /
	OBSZARY OBIENI PRADOLINNYCH / STARORZECZY W OBRĘBIE TERASY ZALANOWEJ / NADZŁANOWEJ RZ. WISŁY, DOLNA RZ. JEZIORKI / W WIEKSZOŚCI OBSZAR WODNIK
	POZOSTAŁE LOKALNE DOLINY CIEKÓW I OBNIŻENIA TERENOWE
	OBSZAR CHUJOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, w tym
	REZERWATY LEŚNE Z OTULINAMI / JOZORY, SKARPA OBORSKA, ŁĘKI OBORSKIE, ŁYCZYNISKA OLSZYNKI
	POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI
TERENY PROJEKTOWANYCH POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH	
	4E-7E
	8E
	9E
	OBSZARY BUFOROWE „LASU KABACKIEGO” / OGRÓDNIKI BOTANICZNEGO
	ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARYSEWA
	2P
	PARKI / w tym: PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ
	2C
	CMENTARZE
STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”	
	R
	ROLNICTWO PRZESTRZENNE PRODUKCYJNE
STREFY OBSZARÓW URBANIZACYJNYCH „U”	
	Ug
	TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPŁNIENIE ZABUDOWA
	Ur
	TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
	STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”
	STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”
STREFY O WYRÓŻNIONYCH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH	
	4Ua-3Ua
	NA OBSZARZE SZEROKO POJĘTEJ ODBLIŃCZY UZDROWISKOWEJ / -TEREN ZURBANIZOWANY, ZALESIONY
	4Uc
	OBSZAR ZAINWESTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ / W DOLNIE RZ. JEZIORKI
	5Ua
	TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
	6Ua
	NA TERENACH ZAINWESTOWANYCH
	7Ur-7Uc
	NA OBSZARACH PRZEWIŻDZANYCH DO URBANIZACJI
	U
	STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”
PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE	
	(M)
	MIESZKALNICTWO
	(U)
	USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI
	(P,S,B)
	PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY
TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:	
	ZAPATRENIENIA W WODĘ
	ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
	ELEKTROENERGETYKI
	ZAPATRENIENIA W GAZ
	ENERGETYKI CIEPLNEJ
	10Cv
	ELEMENTY LINIOWE UZŁOŻENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
KOMUNIKACJA	
	KK
	TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWYCH
	G
	PROJEKTOWANE OBWODNICE: POŁIŃCZO - WISZCZONA - WŚCHÓD - ZACHÓD - TRASA MOSTOWA
	NR 726
	DROGI KRAJOWE
	D1313
	WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCYJONALNĄ I TECHNICZNIĄ
	DROGI GMINNE
	(P)
	PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE I REJONY LOKALIZACJI

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna wniesione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2009 r. do 29 czerwca 2009 r.</b>										
1.	2009.07.10	Stara Papiernia Sp. z o.o. Al. Wojska Polskiego 3 05-520 Konstancin-Jeziorna	1) Wnoszą o zmianę brzmienia punktu 29.1.5 z „5) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 25 % - powierzchnia biologicznie czynna obowiązkowo musi obejmować teren pokazany graficznie na rysunku planu, w tym teren istniejącego cieku wodnego;” na „5) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 25 % - powierzchnia biologicznie czynna obowiązkowo musi obejmować teren pokazany graficznie na rysunku planu, w tym teren istniejącego cieku wodnego, z wyłączeniem istniejących i projektowanych wjazdów /wyjazdów na teren 1Uc, ścieżek pieszych i rowerowych, drobnych form architektury i zagospodarowania terenu;” 2) Wnoszą o zmianę brzmienia oznaczenia obowiązującego (rysunek planu i punkt planu 7.1.15) z „15) części terenu 1Uc – przeznaczona pod zagospodarowanie jako powierzchnia biologicznie czynna;” na „15) części terenu 1Uc – przeznaczona pod zagospodarowanie jako powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem istniejących i projektowanych wjazdów/wyjazdów na teren 1Uc, ścieżek pieszych i rowerowych, drobnych form architektury i zagospodarowania terenu;”	działka nr ewid: 12/1, 12/2 i 12/3 obręb 02-02	1Uc		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona			
2.	2009.07.09	Zofia Granecka ul. Piłsudskiego 8 05-520 Konstancin-Jeziorna	Wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki Jeziorki o 10 – 15 m w kierunku rzeki, zgodnie z propozycjami przedstawionymi na załącznikach graficznych do uwagi.	działka nr ewid. 4 Obręb 03-12	2U/MN 4KP		nieuwzględniona			
<b>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2 wniesione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2017 r. do 16 października 2017 r.</b>										
3.	2017.10.24	Zofia Granecka ul. Piłsudskiego 8 05-520 Konstancin-Jeziorna	1) Wnosi o usunięcie przepisów § 21 ust. 1 oraz §36 pkt 5 lit. b i lit. c dotyczących minimalnej szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego jako niejednoznacznych. 2) Wnosi o zmianę przepisu § 36 pkt 3 ustalającego „zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej” na „zakaz lokalizacji więcej niż 2 budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej”.	działka nr ewid. 4 obręb ewid. 0312	U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona			
4.	2017.10.30	Lucyna Wądołowska ul. Piłsudskiego 6 05-520 Konstancin-Jeziorna	1) Podnosi, że przy ustalaniu dla terenów U/MN minimalnej szerokości frontu działki na 25 metrów nie wzięto pod uwagę szerokości działek istniejących (ich szerokość jest mniejsza niż wskazane w planie 25 metrów).	działka nr ewid. 3 obręb ewid. 0312	U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDZ1 – teren drogi publicznej		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona			

			<p>2) Wnosi o zmianę zasad scalania i podziału nieruchomości w zakresie dot. minimalnej powierzchni działki z „1500 m<sup>2</sup>” na „1000m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup>”.</p> <p>3) Podnosi, że analizy wymaga umieszczenie w projekcie planu przepisu dotyczącego jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, gdyż nieruchomości przy ul. Piłsudskiego „tylko tracą” oraz wnosi o obniżenie wysokości stawki z „20%” na „15%”.</p>		klasy zbiorczej		3) nieuwzględniona			
5.	2017.10.30	Iwona Zarosa ul. Piłsudskiego 4 05-520 Konstancin-Jeziorna	<p>1) Nie zgadza się na ustalenie jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%, gdyż nieruchomość należąca do wnoszącej uwagę straci na wartości oraz wnosi o obniżenie wysokości stawki z „20%” na „15%”.</p> <p>2) Wnosi o modyfikację przepisu zawartego w § 36 ust. 5 uchwały, dotyczącego minimalnej powierzchni działki 1500 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości działki 25 m, gdyż w przypadku wykupienia przez gminę pasa gruntu pod ścieżkę rowerową zmniejszy się powierzchnia istniejących działek i podział na działki o powierzchni 1500 m<sup>2</sup> będzie niemożliwy.</p>	działka nr ewid. 2 obręb ewid. 0312	U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDZ1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona			
6.	2017.10.30	Papiernia Sp. z o.o. Al. Wojska Polskiego 3 05-520 Konstancin-Jeziorna  Stara Papiernia Sp. z o.o. Al. Wojska Polskiego 3 05-520 Konstancin-Jeziorna	<p>1) Wnoszą o zmianę treści § 10 „Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400m<sup>2</sup>”, poprzez odniesienie tego zapisu wyłącznie do nowych obiektów handlowych.</p> <p>2) Wskazują, że w projekcie MPZP brak jest jakichkolwiek postanowień regulujących sytuację prawną terenów, których przeznaczenia zostało zmienione w MPZP oraz wnoszą o uzupełnienie treści §33 o postanowienia zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające terenom, dla których plan miejscowy zmienia przeznaczenie, dalsze ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy, tj. np. remontowanie, modernizowanie, przebudowywanie i rozbudowywanie znajdujących się tam obiektów.</p>	działki nr ewid. 12/2 i 12/5 obręb ewid. 0202	U1 – teren zabudowy usługowej WS2 – teren wód powierzchniowych śródlądowych		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona			
<b>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2 wniesione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17 września 2018 r. do 8 października 2018 r.</b>										
7.	2018.10.22	Stara Papiernia Sp. z o.o. Al. Wojska Polskiego 3 05-520 Konstancin- Jeziorna  Papiernia Sp. z o.o. Al. Wojska Polskiego 3 05-520 Konstancin- Jeziorna	<p>1) Wnosi o zmianę zapisu w § 6 pkt 7 poprzez określenie – jako punktu odniesienia dla definicji - pojęcia „teren” w rozumieniu § 6 pkt 1, w miejsce pojęcia „działki budowlanej”.</p> <p>2) Odnośnie § 20 ust. 3, proponuje się uzupełnienie przepisu o zwolnienie z obowiązku uwzględnienia ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów ochrony przeciwpowodziowej w przypadku uzyskania na to zgody w trybie określonym w przepisach odrębnych.</p>	działki nr ewid: 12/2 i 12/5  obręb 02-02	U1		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona			

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia ..... 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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.

§ 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 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 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 2018 r. poz. 1152 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 został przygotowany w oparciu o uchwałę 542/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna, zmienionej uchwałą nr 58/VI/9/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2011 r. oraz uchwałą nr 311/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu, ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- a. teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN);
- b. teren zabudowy usługowej (U);
- c. teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS);
- d. teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni nieurządzonej (WS/Zn);
- e. teren drogi publicznej klasy głównej (KDG);
- f. teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ).



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 uwzględnia **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez ustalenie zasad zagospodarowania oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalone w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu służą zapewnieniu harmonijnego rozwoju obszaru.

Analizowany teren cechuje się pewnymi **walorami architektonicznymi i krajobrazowymi** (dolina rzeki Jeziorki). W projekcie planu dążono do zachowania i ochrony elementów cennych pod względem krajobrazowym poprzez m.in. przeznaczenie terenów w dolinie rzeki Jeziorki na cele zieleni nieurządzonej. Powyższe stanowi również składową respektowania zasad ochrony środowiska w planie. Elementami uwzględniającymi **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 jest uwzględnienie przepisów dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przepisów dotyczących statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna i wyznaczonych stref ochrony uzdrowiskowej a także przepisów dotyczących obszaru Górniczego „Konstancin-I”. W zakresie wymagań dotyczących gospodarowania wodami stwierdza się, że obszar objęty planem znajduje się w zasięgu GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”, nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”. Plan wskazuje również zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar objęty planem, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna nie podlega ograniczeniom związanym z przeznaczeniem gruntów rolnych na cele nierolnicze. W zakresie ochrony gruntów leśnych stwierdza się, że w trakcie procedury planistycznej nie było konieczności występowania z wnioskiem w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 uwzględnia **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicy obszaru objętego planem nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie uwzględnienia **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** stwierdza się, że plan poprzez:

- uwzględnienie przepisów wynikających ze statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz odrębnych przepisów dotyczących uzdrowisk (Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [Dz.U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.]);
- ustalenie obowiązku zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- ustalenie konieczności zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winny być uwzględniane nie tylko wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, ale również **walory ekonomiczne przestrzeni** oraz

**prawo własności.** Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2, ustalając przeznaczenie terenu, rozmieszczenie terenów publicznych oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy poszczególnych terenów, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują także „walory ekonomiczne przestrzeni” i wpływają na zmianę wartości nieruchomości. Poprzez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2 obejmuje swoimi ustaleniami tereny obecnie częściowo zainwestowane (zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Plan miejscowy dla tego rejonu jest szansą na harmonijny i usystematyzowany rozwój centralnej części miasta. Stwierdza się, że nieruchomości objęte planem zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego różnorodnych form zainwestowania wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego miasta Konstancin-Jeziorna oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby **interesu publicznego**, rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*, zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych.

Uwzględnienie **potrzeb z zakresu rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** ma miejsce w planie poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** jest zapewnione na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1,
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9,
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18.

Procedura sporządzenia planu jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów 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.

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 **zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.** W celu uwzględnienia **potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** wskazano w planie na zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył 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. Do przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 obejmuje obszar znajdujący się w granicach jednostki osadniczej miasta Konstancin-Jeziorna, gdzie w znacznej mierze została już wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Tereny obecnie niezainwestowane są przeznaczone na cele zabudowy usługowej oraz zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny cenne pod względem przyrodniczym zostały pozostawione wolne od zabudowy. Zwiększone zainwestowanie terenu objętego planem przyczyni się do wykształcenia nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która będzie kształtowana w oparciu o wyznaczone tereny dróg publicznych oraz ustalenia określone dla poszczególnych terenów. Wykształcenie w oparciu o plan zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej umożliwi swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dostęp do usług, terenów cennych pod względem przyrodniczym i znajdujących się przy ulicach Piłsudskiego, Alei Wojska Polskiego, Warszawskiej i Wilanowskiej przystanków komunikacji zbiorowej, minimalizując tym samym transportochłonność układu przestrzennego. Ponadto warto podkreślić, że w niedalekiej przyszłości w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Metropolii Warszawskiej planuje się realizację ścieżki rowerowej w ulicy Warszawskiej, Wilanowskiej, Alei Wojska Polskiego oraz wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki. Ustalenia planu umożliwiają przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 jest wyposażony pod względem infrastrukturalnym. Dla terenów niewyposażonych w stopniu wystarczającym w infrastrukturę techniczną istnieje możliwość jej rozbudowy i przyłączenia do sieci.

W dniu 10 października 2018 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 890/VII/49/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Konstancin-Jeziorna. Z treści w/w analizy wynika, że obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ww. dokumencie wskazano, że dla przedmiotowego obszaru w trakcie opracowania znajduje się procedura planistyczna dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin -Jeziorna - II etap (Uchwała Nr 542/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r., zmieniona uchwałą nr 58/VI/9/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 r.).

Realizacja ustaleń określonych w projekcie planu będzie się wiązała z poniesieniem przez gminę kosztów związanych z wyposażeniem terenu nieuzbrojonego w pełni w infrastrukturę techniczną w odpowiednią infrastrukturę techniczną. Realizacja dróg wskazanych w planie, ze względu na fakt, że drogi KDG1 i KDG2 są drogami wojewódzkimi, droga KDZ1 jest drogą powiatową, nie będzie się wiązała z poniesieniem przez gminę kosztów urządzenia tych dróg. Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2.

Zgodnie z 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 centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 znajduje się w

strefie usług „centrum miasta i gminy”(U), strefie obszarów urbanizacji (1Ua, Ua), strefie ochrony ekologicznej (2E). W granicach analizowanego terenu obowiązujące studium przewiduje również tereny dróg (ul. Warszawska, Aleja Wojska Polskiego, ul. Piłsudskiego). Wskazany jest również teren projektowanego parkingu.

Strefa urbanizacji 1Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach B1(w) ochrony uzdrowiska.

W strefie obowiązuje:

- 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,
- 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.),
- 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru),
- 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).

Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.).

W strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo – hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko.

Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej powierzchni działki – 85%.

Obowiązuje pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne. Maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego.

Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych nie związanych z uzdrowiskiem.

Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy) obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa usług „centrum miasta i gminy” (U) – usługi mogą być realizowane jako:

1. Podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcję mieszkaniową w zakresie:
  - 1) handlu, rzemiosła, gastronomii (I grupa),
  - 2) kultury, oświaty, zdrowia (II grupa),
  - 3) Na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej postulowane wbudowane o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal (I grupa), poza dzielnicą uzdrowską zawsze o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.
2. Cenotwórcze, w zasadzie w rejonie „centrum” usługowego miasta – gminy, wolnostojące lub wbudowane w parterach.

3. Komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym (rejon Bielawy). Nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym).
4. Związane z obsługą turystyki i rekreacji.

Strefa ochrony ekologicznej (2E) – strefa obejmuje tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolina rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Tereny niebudowlane. W strefie obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska),
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku (UT) pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Szczególnie starannego zagospodarowania wymaga dolina rzeki Jeziorki, odcinek przylegający do dzielnicy uzdrowskiej. Powinien on docelowo przybrać formę parku z urządzeniami rekreacyjnymi (ścieżki zdrowia) i elementami małej architektury (altanki, ławki, rzeźby itp.). W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, ściśle związanych z funkcją uzdrowiska na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 są zgodne z ustaleniami ww. studium.