

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ (ETAP 1 i ETAP 2)

KONCEPCJA

opracowanie:

Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Konstancin-Jeziorna
Ewa Klimkowska-Sul
Małgorzata Andrzejak
Piotr Wojdyna
Agata Jędra

Konstancin-Jeziorna, 5 sierpnia 2020 r.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU

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

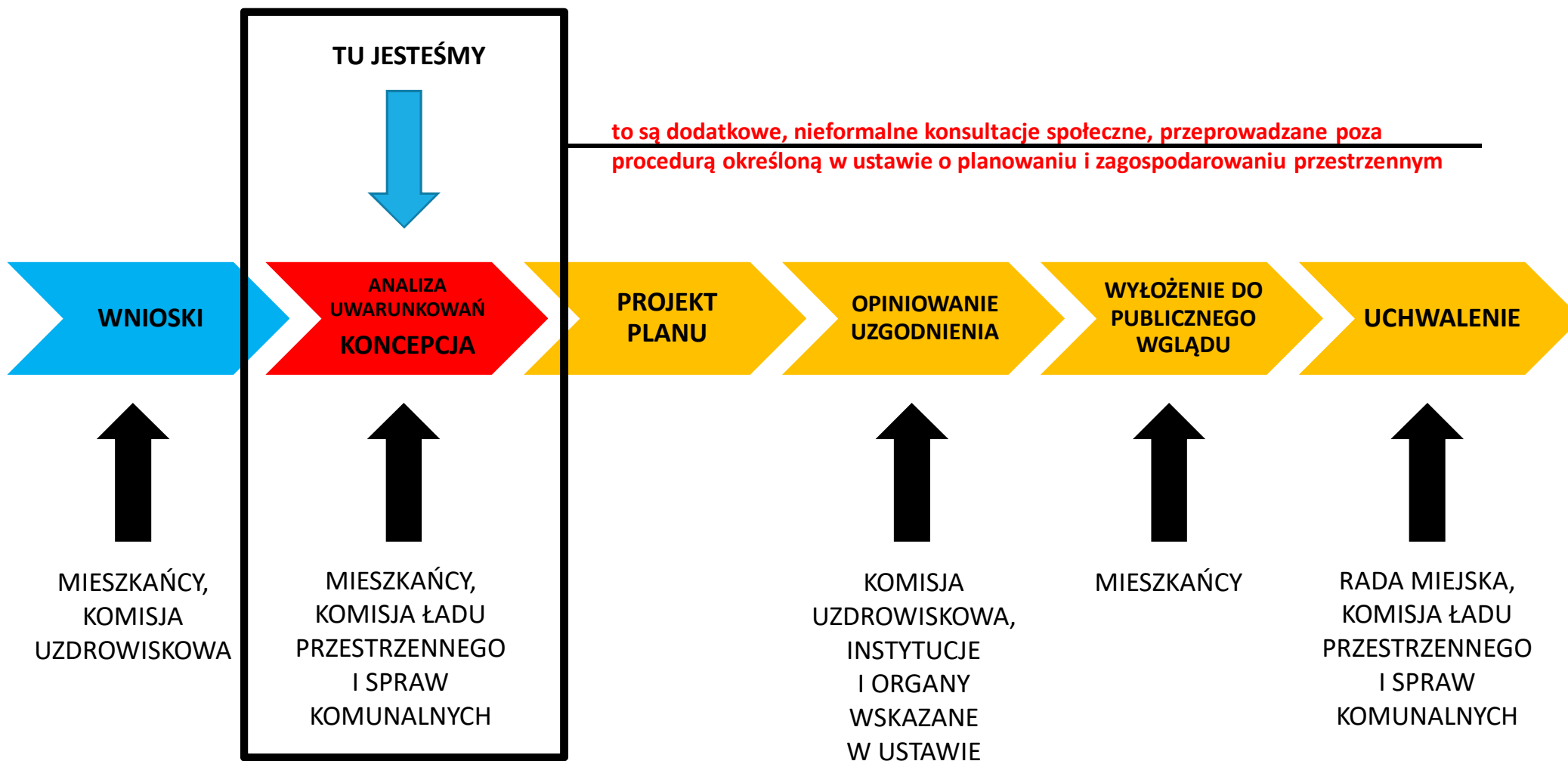


Powierzchnia obszaru objętego planem:

ETAP 1 – 274 000 m² (27,4 ha)

ETAP 2 – 372 600 m² (37,3 ha)

STAN ZAAWANSOWANIA PRAC NAD PROJEKTEM PLANU



CO JUŻ ZROBILIŚMY

Po podjęciu przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna:

- 1) ogłosił** w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, **o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu**, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadomił** o podjęciu uchwały **o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy** właściwe do uzgadniania i opiniowania planu

Powyższy obowiązek wynika z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna zgodziła się na podział obszaru objętego planem na dwa mniejsze obszary i uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego etapami (2 etapy).

Obiecaliśmy, że projekty planów dla obu etapów będą sporządzane jednocześnie co najmniej do czasu wystania ich do opiniowania i uzgodnień. Jeżeli uda się uzyskać pozytywne uzgodnienia dla obu projektów planów w tym samym czasie, to wyłożymy je do publicznego wglądu również jednocześnie.

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - MIESZKAŃCY



 działki, których dotyczą wnioski

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - MIESZKAŃCY

Treść wniosku	Ilość wniosków
przeznaczenie działek pod usługi nieuciążliwe (budynek biurowy)	1
przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową z usługami	1
przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze	2
przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	2

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - INSTYTUCJE

Nazwa instytucji	Treść wniosku
Zarząd Województwa Mazowieckiego	nie zgłasza wniosków w zakresie zadań samorządu województwa
Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego	wnosi o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami na nieruchomościach SP
Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków	wnosi o ustalenie ochrony zabytków archeologicznych, w formie strefy ochrony konserwatorskiej
Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie	wnosi o określenie dla terenów eksploatacji kopalni warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego, spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym ochrony złoże i obiektów budowlanych oraz o naniesienie granic terenu górniczego
Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich	informuje, że obszar projektu planu przylega do pasów dróg wojewódzkich nr 721 i nr 724, które posiadają klasę drogi G (główniej), oraz wnosi o uwzględnienie przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Piasecznie	wnosi o: 1) wprowadzenie przepisów dotyczących niepogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów 2) ograniczenie lokalizacji bądź zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii
Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych	informuje, że w obszarze objętym projektem MPZP nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz grunty zmeliorowane
Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.	informuje o zasadach realizacji lokalnej sieci gazociągów
PGE Dystrybucja S.A.	informuje o zasadach realizacji sieci elektroenergetycznych średniego(15kV) i niskiego napięcia (0,4kV)

CO OBECNIE ROBIMY

Zanim sporządzimy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który skierujemy do opiniowania i uzgodnień przez instytucje i organy, które są wymienione w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowaliśmy koncepcję projektu planu i chcemy uzyskać Państwa opinię na jej temat.

ZORGANIZOWALIŚMY KONSULTACJE SPOŁECZNE

Konsultacje społeczne dotyczące powyższej koncepcji projektu planu potrwają **od 3 sierpnia 2020 r. do 14 sierpnia 2020 r.**

Wszystkich zainteresowanych zachęcamy do składania opinii i wniosków do wyżej wymienionego dokumentu, co oznacza że nie muszą Państwo być właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w obszarze objętym sporządzeniem planu.

Opinie i wnioski można:

- 1) złożyć bezpośrednio w kancelarii Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna;
- 2) wysłać pocztą;
- 3) wysłać za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na platformie [ePUAP: /4576mqsekc/SkrytkaESP](#);
- 4) wysłać za pomocą poczty e-mail na adres poczty elektronicznej – urząd@konstancinjeziorna.pl (ta metoda nie wymaga podpisu elektronicznego).

Oprócz treści opinii lub wniosku każde pismo powinno zawierać oznaczenie nieruchomości lub obszaru, których dotyczy, a ponadto imię i nazwisko osoby lub nazwę jednostki organizacyjnej, która składa pismo oraz jej adres.

JAK UZYSKAĆ INFORMACJĘ NA TEMAT KONCEPCJI PROJEKTU PLANU

MOŻNA ZAJRZEĆ NA STRONY INTERNETOWE URZĘDU

Informację znajdują Państwo

w Biuletynie Informacji Publicznej bip.konstancinjeziorna.pl w zakładce Planowanie Przestrzenne

albo

w Systemie Informacji Przestrzennej <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/pub-pz/> w zakładce Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – wyłożenie do publicznego wglądu

MOŻNA PRZYJŚĆ NA SPOTKANIE INFORMACYJNE W URZĘDZIE W DNIU 5 SIERPNI 2020 R. O GODZ. 18.00

Spotkanie odbędzie się w Sali Posiedzeń Rady Miejskiej Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77.

Z powodu pandemii koronawirusa i obowiązujących w tej sprawie ograniczeń, a także w trosce o bezpieczeństwo mieszkańców oraz pracowników Urzędu w spotkaniu będzie mógł wziąć udział max. 40 mieszkańców.

MOŻNA OBEJRZEĆ TRANSMISJĘ Z DZISIEJSZEGO SPOTKANIA NA STRONIE: www.esesja.tv.

MOŻNA PRZYJŚĆ DO WYDZIAŁU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO NA ROZMOWĘ LUB DO NAS ZADZWONIĆ

Urząd mieści się przy ulicy Piaseczyńskiej 77 w Konstancinie-Jeziornie, a interesanci przyjmowani są **od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00 – 15.00.**

Telefon do Wydziału Planowania Przestrzennego: (22) 48 42 396 albo (22) 48 42 390.

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM / NIENARUSZANIE USTALEŃ STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna zostało zatwierdzone uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 27 grudnia 1999 r. Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Nie jest aktem prawa miejscowego ale jego ustalenia są wiążące dla Burmistrza i Rady Miejskiej przy sporządzaniu planów miejscowych.

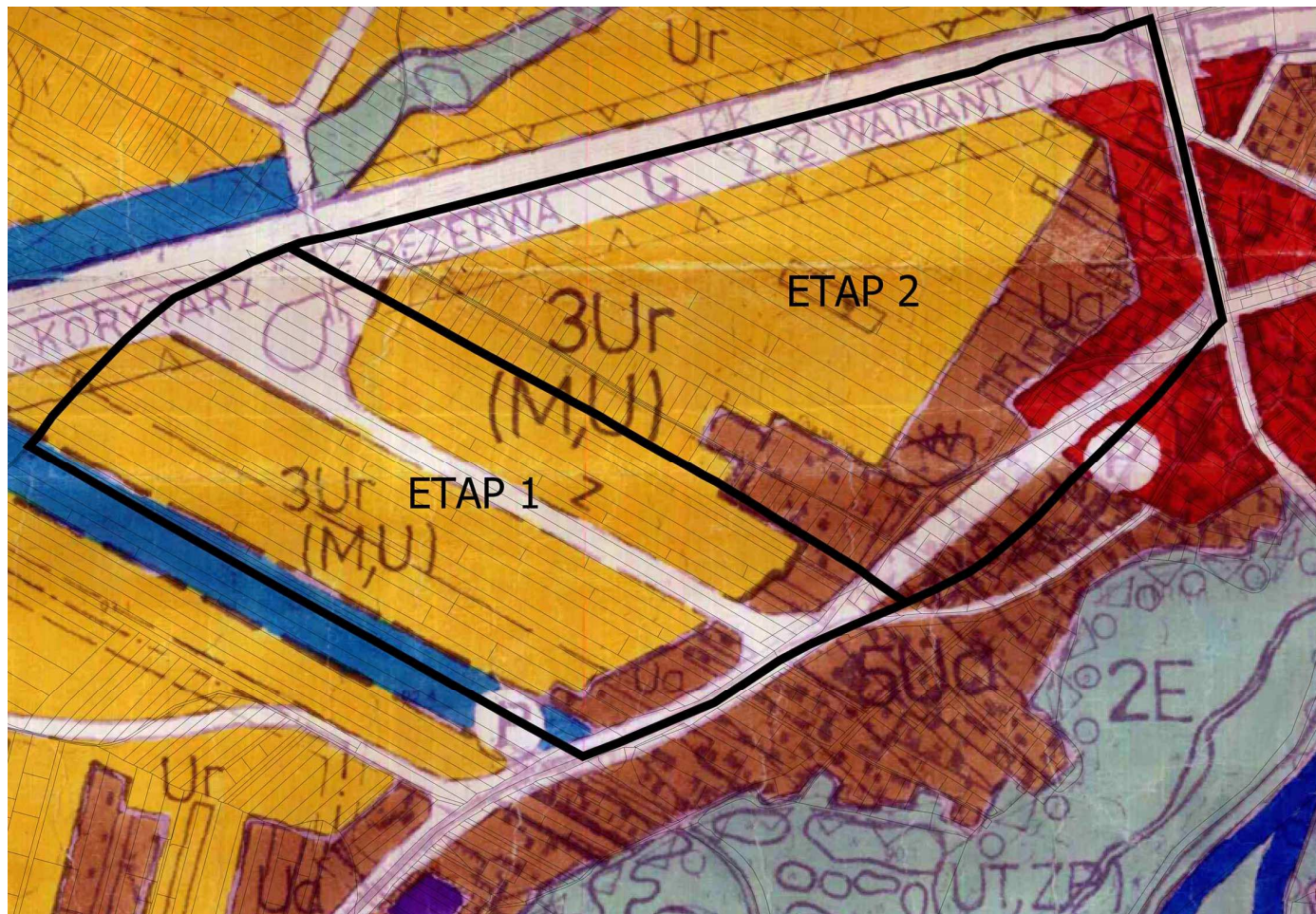
Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z art. 20 wymienionej wyżej ustawy Rada Miejska uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Stwierdzenie to zawarte jest w preambule uchwały (we wstępie do uchwały).

TREŚĆ PREAMBUŁY:

*„Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), 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. oraz **po stwierdzeniu, 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 uchwała, co następuje:***

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA



U - usługi centrotwórcze

Ua – strefa urbanizacji (adaptowanej zabudowy)

- 1) obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy
- 2) obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki

3Ur – strefa rozwoju (projektowanej zabudowy)

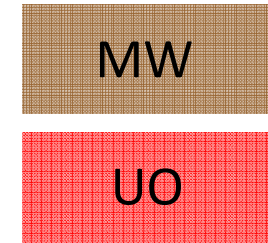
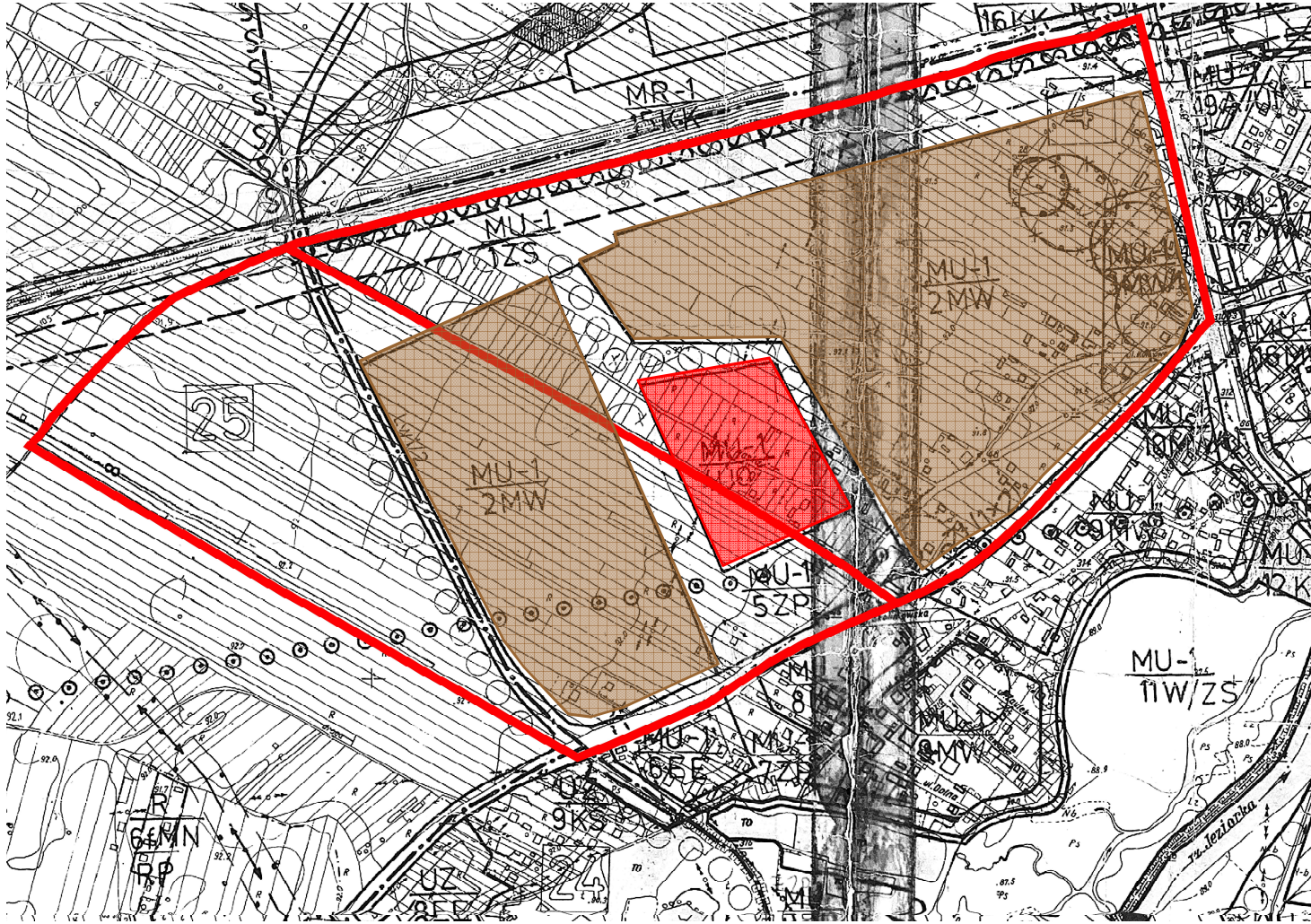
- 1) teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego – komunalnego i usług
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, (3 kondygnacje, z poddaszem użytkowym)

7E – strefa ochrony ekologicznej

- 1) obejmuje tereny powiązań ekologicznych – zastoje pomiędzy doliną Jeziorki, parkiem w Skolimowie i Parkiem Zdrojowym a terenami buforowymi 9E.2.
- 2) postulowane maksymalne zadrzewienie terenów, również jako zieleń izolacyjna od bocznicy kolejowej i projektowanej drogi.

G, Z – tereny dróg: głównej (G) i zbiorczej (Z)

MIEJSCOWY PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (NIE OBOWIĄDUJE OD 01.01.2004 R.)



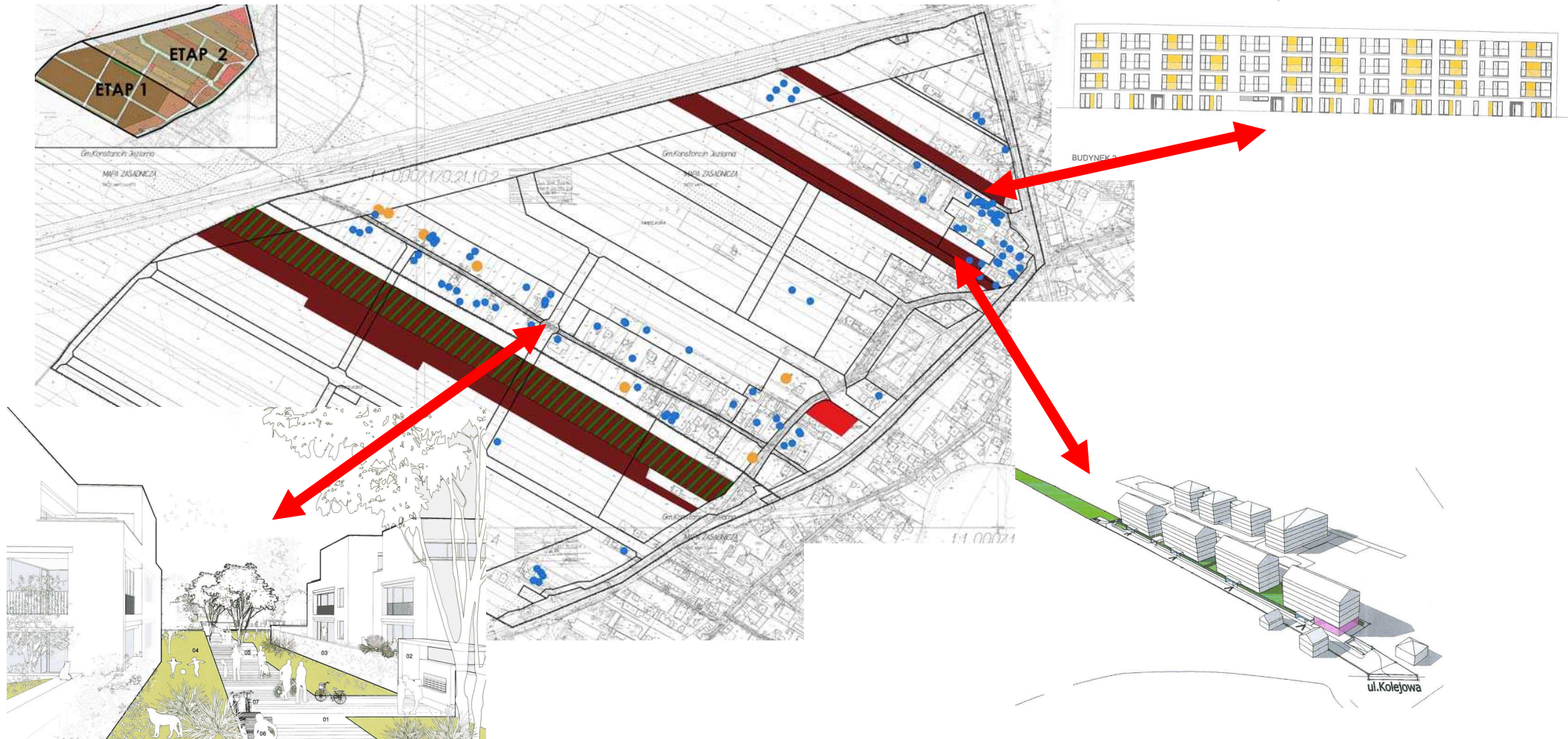
MIEJSCOWY PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (NIE OBOWIĄZUJE)

Symbol terenu	Ustalenia planu
MU-1/1ZS	Tereny projektowanej zieleni izolacyjnej – otwartej o małym stopniu pokrycia roślinnością na obszarze rezerwowanym na przebieg komunikacyjnej „Trasy Mostowej” /realizacja trasy w okresie poperspektywicznym/.
MU-1/2MW	Teren eksponowany przestrzennie o walorach krajobrazowych, przeznaczony na projektowane osiedle „Pod Skarpą” – wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z integrowanymi istniejącymi, jednorodziennymi budynkami mieszkaniowymi w dobrym stanie technicznym /wybudowanymi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi/. Ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy IV kondygnacje z możliwością zastosowania wysokich dachów. Struktura terenów mieszkaniowych oparta jest o własny kompleks usług I – go stopnia mieszkańcy osiedla będą korzystać z ośrodka administracyjno-usługowego MU-1/36 AUC przy ul. XX-lecia PRL. Realizacja osiedla o chłonności ca 1200 mieszkań
MU-1/3MW/U	„Teren eksponowany przestrzennie, objęty granicami projektowanego, wielorodzinnego osiedla „Pod Skarpą” zabudowy mieszkaniowej. W usytuowanych budynkach mieszkalnych na tym obszarze, w pierzejach ul. Warszawskiej i projektowanej Piaseczyńskiej należy partery wykorzystać wyłącznie na usługi I i II-go stopnia, bilansowane dla całego osiedla.
MU-1/ 4UO	Teren projektowanego wielofunkcyjnego zespołu usług oświaty:
MU-1/5ZP	Projektowane, ogólnodostępne tereny zieleni i wypoczynku, towarzyszące wielofunkcyjnemu zespołowi usług oświaty MU-1/4UP. Przez teren przebiega ciąg pieszo-spacerowy łączący Uzdrowisko z Centralnym Ogrodem Botanicznym.
R/6RP	Teren upraw polowych na dobrych i bardzo dobrych klasach bonitacyjnych gleb, do adaptacji

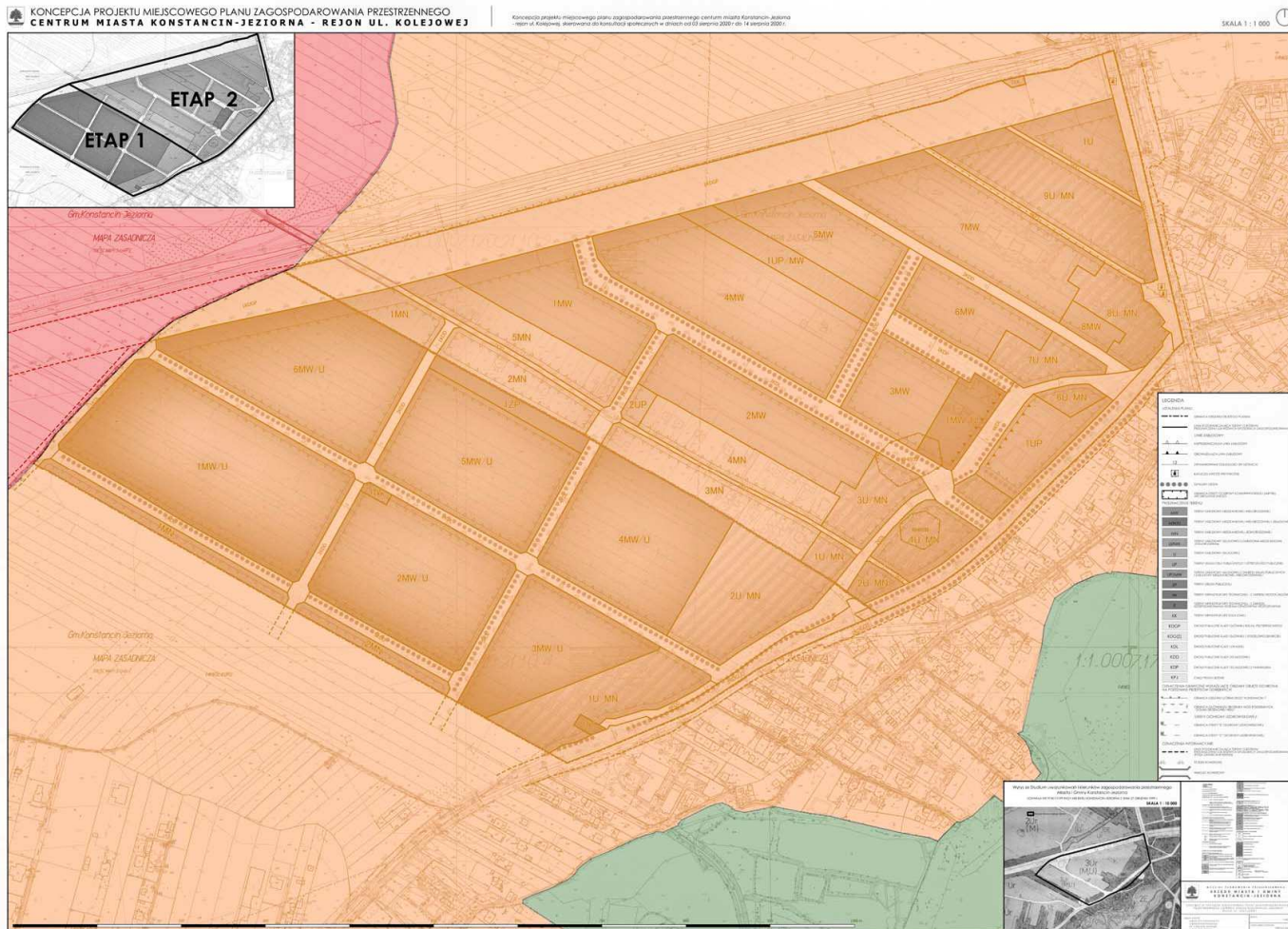
OBOWIAZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – OCHRONA UZDROWISKOWA



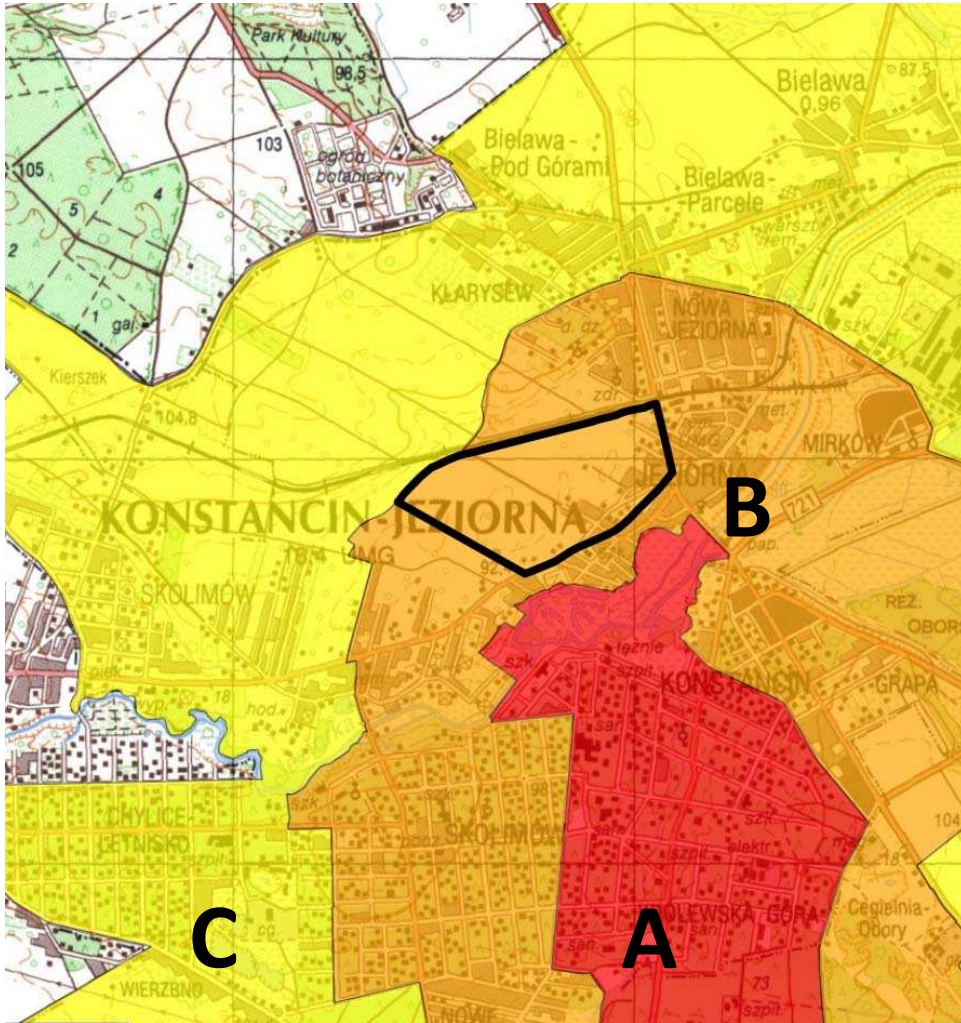
W strefie „B” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165, 1250 i 2255):
 - a) zakładów przemysłowych
 - b) stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrowiskowej
 - c) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych
 - d) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²
- 2) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 3) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 4) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.
- 5) wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu;



strefa „B” ochrony uzdrowiskowej

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – OCHRONA UZDROWISKOWA

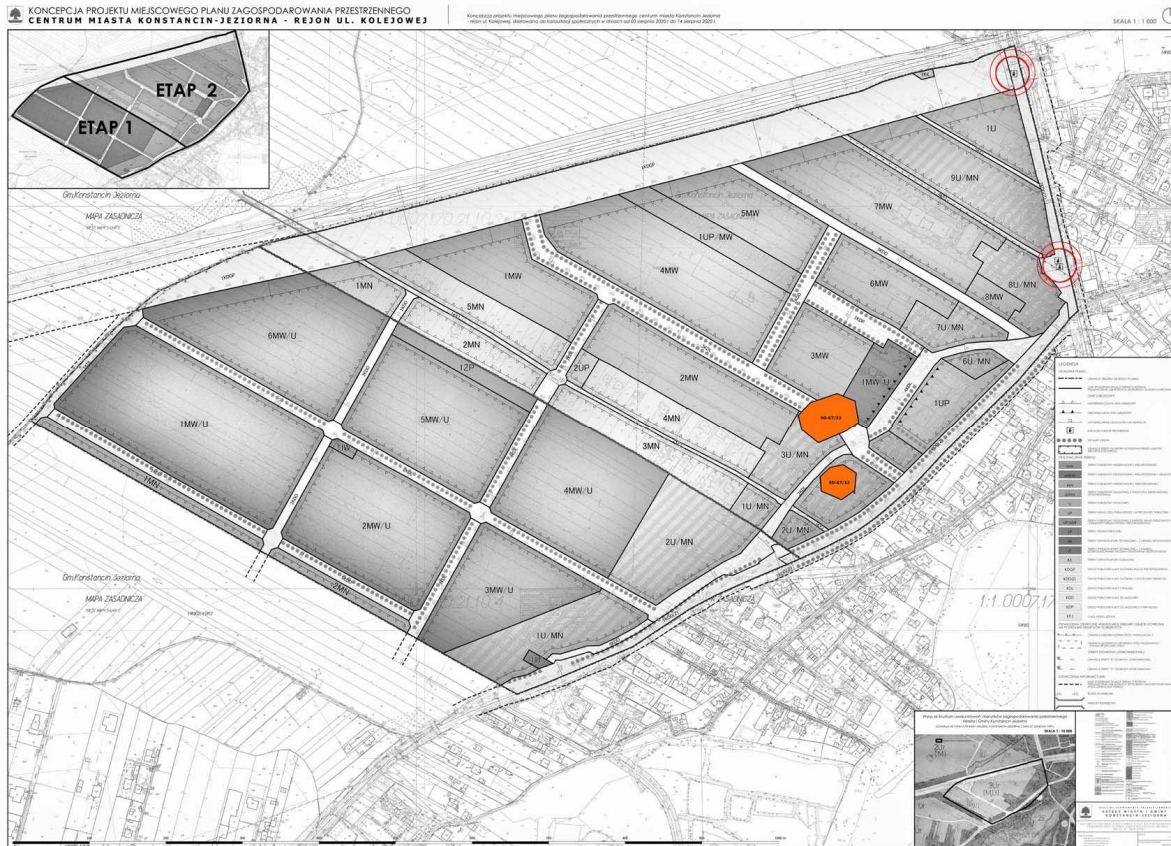


Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
- 2) posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
- 3) na jego obszarze znajdują się **zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego**, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
- 4) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska **wymagania w stosunku do środowiska**;
- 5) posiada **infrastrukturę techniczną** w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

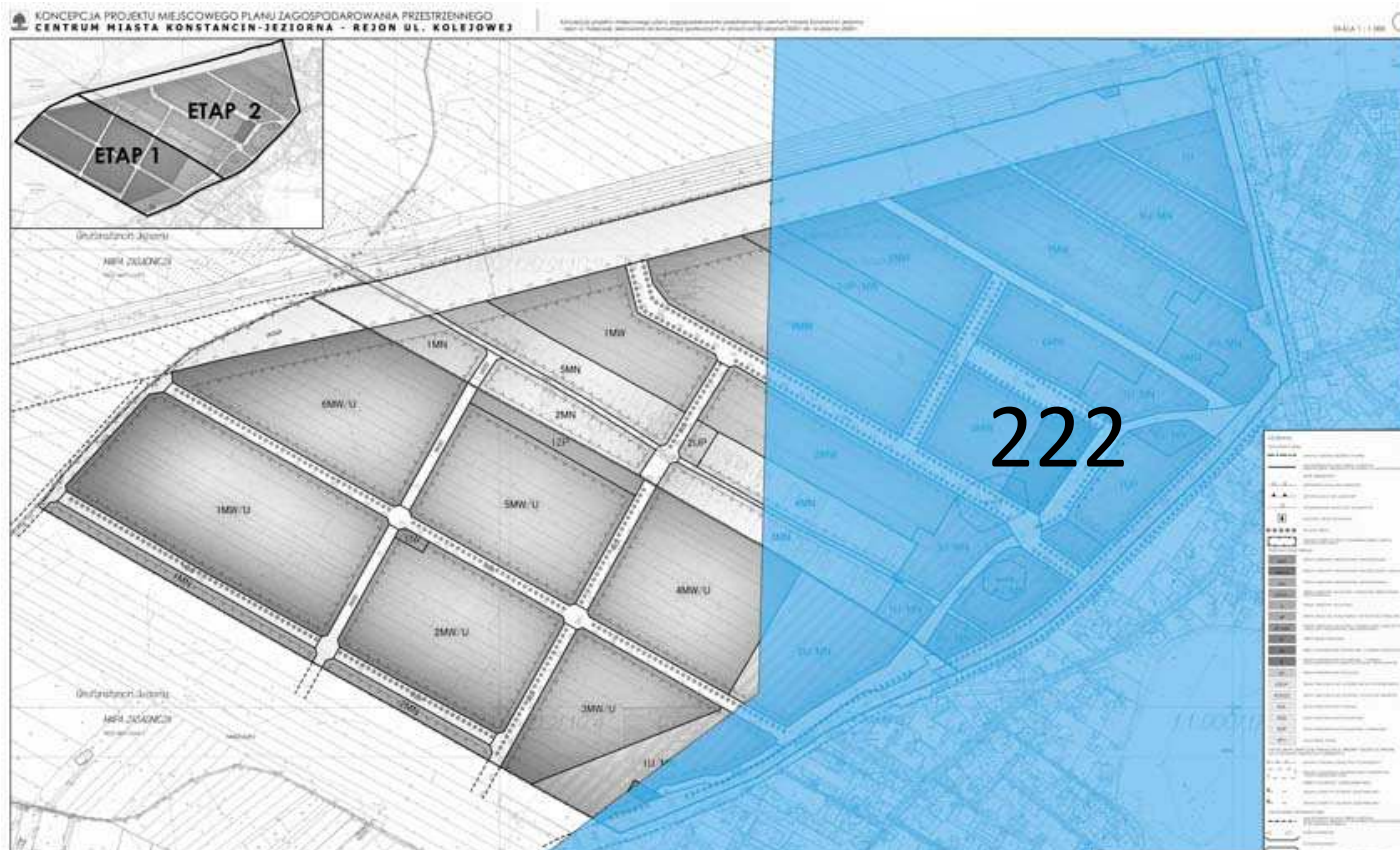
Zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych dotyczy wyłącznie strefy A ochrony uzdrowiskowej.

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW



Zagospodarowanie zabytku, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH



PROBLEM OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH

UJĘCIE WODY
(STACJA UZDATNIANIA I STUDNIE)

Główne zbiorniki wód podziemnych:

- 1) zbiornik trzeciorzędowy: nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna” (obejmuje cały obszar objęty planem)
- 2) zbiornik czwartorzędowy: nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

– OBSZAR I TEREN GÓRNICZY KONSTANCIN-1 (ZWIĄZNY Z UJĘCIEM WÓD SOLANKOWYCH)



teren górniczy

przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego

obszar górniczy

przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji

Projektowane **inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego** w granicach obszaru i terenu górniczego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

Projektowane **inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego** w granicach obszaru i terenu górniczego nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego.

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

– PRZEZNACZENIE TERENU

W planie ustalamy przeznaczenie terenów



Zakazujemy lokalizowania:

- 1) **obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²**, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych
- 2) **zabudowy typu condohotel i apartotel**
- 3) **lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**, z wyjątkiem realizacji:
 - inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego
 - obiektów infrastruktury technicznej i dróg
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów
 - zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych

PRZEZNACZENIE TERENU:	
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U/MN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UP	TERENY USŁUG CELU PUBLICZNEGO I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
UP/MW	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAKRESU USŁUG PUBLICZNYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ZP	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ
IW	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - Z ZAKRESU WODOCIĄGÓW
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - Z ZAKRESU GOSPODAROWANIA WODAMI OPADOWYMI I ROZTOPOWYMI
KK	TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
KDGP	DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDG(Z)	DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ / DOCELOWO ZBIORCZEJ
KDL	DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
KDD	DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
KDP	DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ Z PARKINGIEM
KPJ	CIAĞI PIESZO-JEZDNE

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – PRZEZNACZENIE TERENU

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



OBSZAR OBJĘTY PLANEM NIE ZABUDUJE SIĘ W CIAGU 1 ROKU
TO PROCES, KTÓRY POTRWA KILKANAŚCIE – KILKADZIESIĄT LAT

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U)



przeznaczenie terenu (U):

- 1) zabudowa usługowa
- 2) wbudowana funkcja mieszkaniowa stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia usługowego
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże, związane z przeznaczeniem terenu pod usługi i realizowane jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji usługowej
- 4) miejsca do parkowania
- 5) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 6) drogi wewnętrzne
- 7) zieleń urządzone, place zabaw

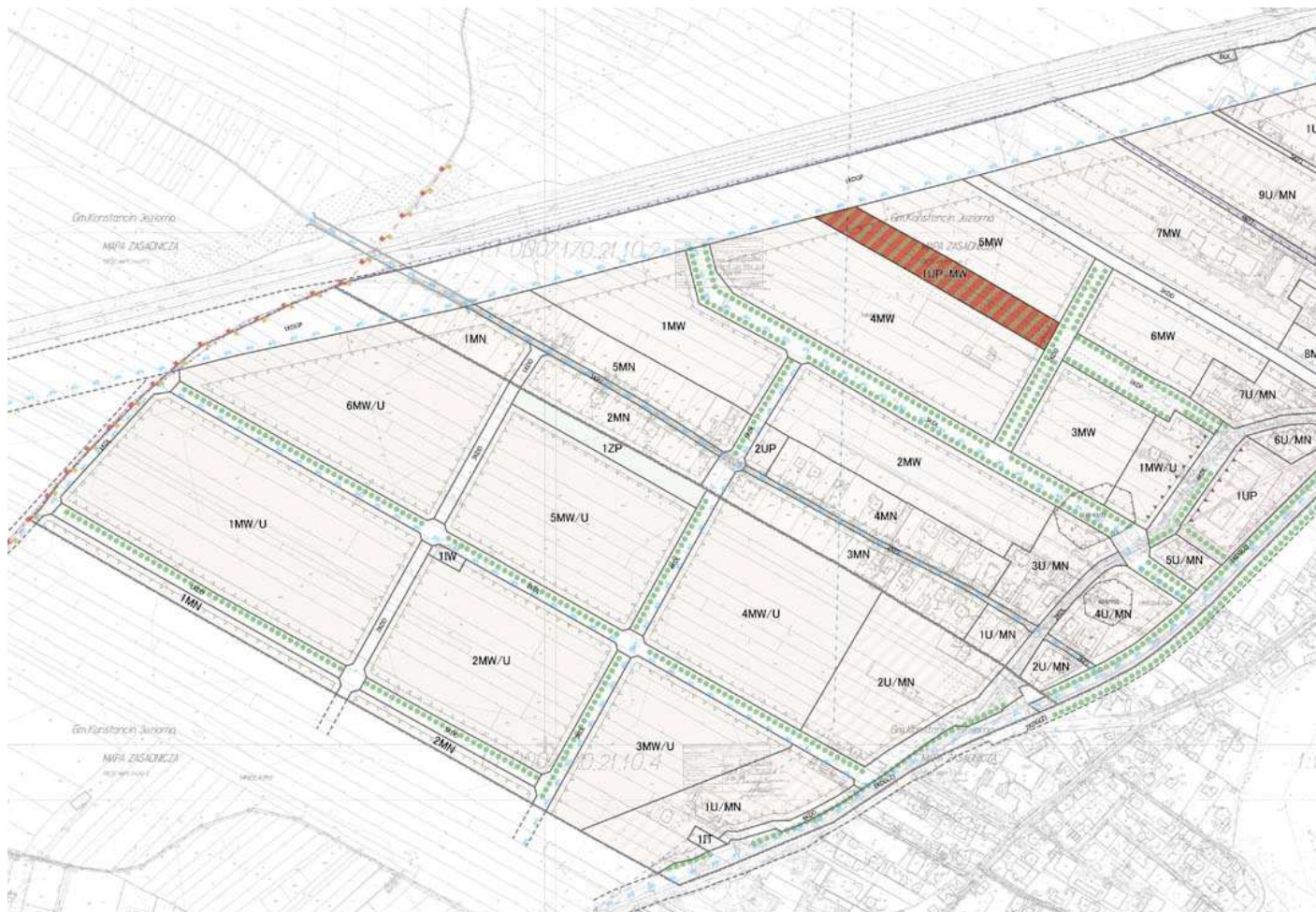
KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – TERENY USŁUG CELU PUBLICZNEGO I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ (UP)



przeznaczenie terenów:

- 1) usługi publiczne
- 2) usługi komercyjne realizowane jako funkcja wbudowana w budynki o funkcji usług publicznych i stanowiące nie więcej niż 10% ich powierzchni użytkowej
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże związane z przeznaczeniem terenu pod usługi publiczne i realizowane jako wbudowane w te budynki
- 4) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 5) drogi wewnętrzne
- 6) miejsca do parkowania

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAKRESU USŁUG PUBLICZNYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (UP/MW)



przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne
- 2) usługi komercyjne realizowane jako funkcja wbudowana w budynki o funkcji podstawowej i stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 4) zabudowa gospodarcza i garaże związane z przeznaczeniem terenu pod usługi realizowane jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji podstawowej
- 5) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 6) drogi wewnętrzne
- 7) miejsca do parkowania

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

– TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (U/MN)



przeznaczenie terenów:

- 1) usługi
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza
- 3) garaże
- 4) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 5) drogi wewnętrzne
- 6) miejsca do parkowania

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

– TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MW/U)



przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym lub wolnostojące
- 3) garaże, w tym garaże wielopoziomowe, niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 4) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania,
- 5) zieleń urządzona, place zabaw

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (MW)



przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku
- 3) garaże, w tym garaże wielopoziomowe
- 4) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 5) drogi wewnętrzne
- 6) miejsca do parkowania
- 7) zieleń urządzona, place zabaw

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN)



przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej
- 2) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 3) drogi wewnętrzne
- 4) miejsca do parkowania

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ (ZP)



przeznaczenie terenów:

- 1) zielen publiczna;
- 2) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) miejsca do parkowania

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ETAP 1

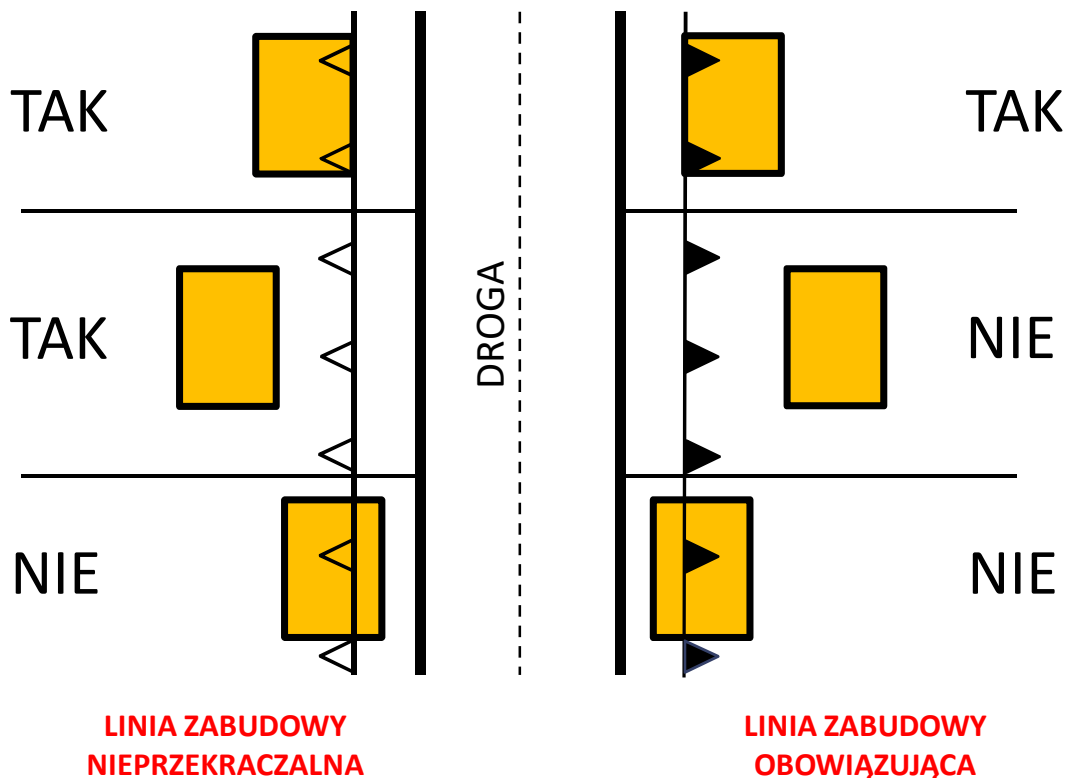
symbol	przeznaczenie terenu	max. powierzchnia zabudowy	min. powierzchnia biologicznie czynna	intensywność zabudowy	min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	max. wysokość zabudowy
MW/U	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa	60%	40%	od 0,01 do 0,6	2000 mkw.	12 m
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej	30%	70%	od 0,01 do 0,5	1000 mkw.	10,5 m
U/MN	zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza	60%	40%	od 0,01 do 0,6	1200 mkw.	10,5 m
IW	infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów	30%	30%	od 0,001 do 0,2	2000 mkw.	6 m
IT	infrastruktura techniczna z zakresu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi	90%	10%	od 0,001 do 0,2	2000 mkw.	3 m

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ETAP 2

symbol	przeznaczenie terenu	max. powierzchnia zabudowy	min. powierzchnia biologicznie czynna	intensywność zabudowy	min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	max. wysokość zabudowy
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi	60%	40%	od 0,01 do 0,6	2000 mkw.	12 m
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej	45%	55%	od 0,01 do 0,5	1000 mkw.	10,5 m
U	zabudowa usługowa	60%	40%	od 0,01 do 0,6	1000 mkw.	12 m
MW/U	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi	60%	40%	od 0,01 do 0,6	1500 mkw.	12 m
UP	usługi publiczne	80%	20%	0,01 do 2,0	3000 mkw.	12 m
UP/MW	usługi publiczne oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	40%	od 0,01 do 0,6	2000 mkw.	12 m
U/MN	zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej	60%	40%	od 0,01 do 0,6	1200 mkw.	10,5 m
KK	teren kolejowy	60%	40%	od 0,01 do 0,5	1200 mkw.	10,5 m

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – LINIE ZABUDOWY

USYTUOWANIE BUDYNKU WZGLĘDEM LINII ZABUDOWY



W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

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

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – WYSOKOŚĆ ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – WYSOKOŚĆ ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – WYSOKOŚĆ ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – WYSOKOŚĆ ZABUDOWY PROJEKTOWANEJ

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY NIE MOŻE BYĆ WIĘKSZA NIŻ 12 METRÓW

Ograniczenie nie dotyczy:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej
- 2) zabudowy istniejącej



WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ISTOTNE KWESTIE

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

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, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków

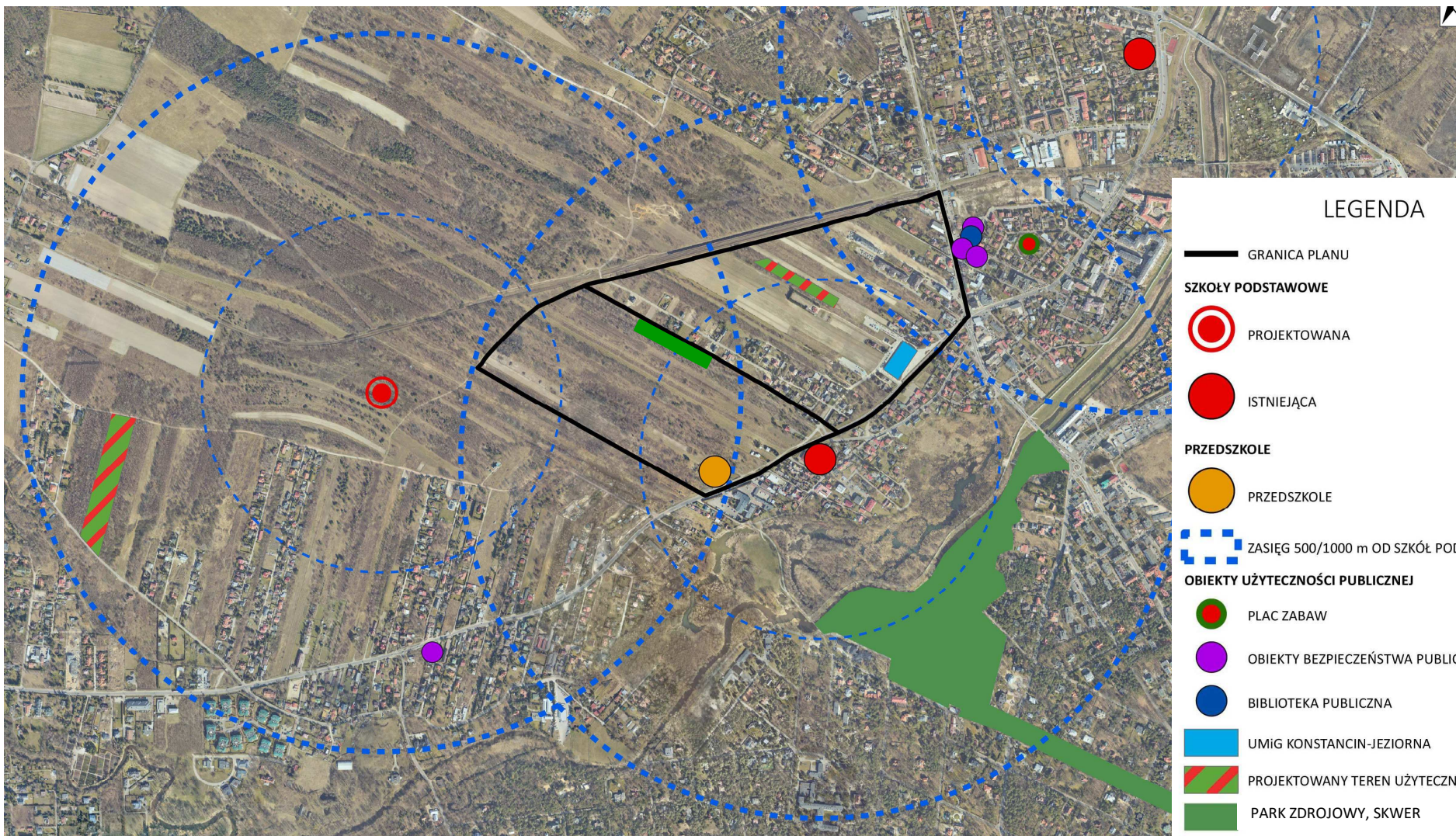
BILANS TERENÓW – SZACUNKOWA LICZBA MIESZKAŃCÓW (ETAP 1 – ETAP2)

Symbol terenu	Powierzchnia terenu	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia biologicznie czynna	Intensywność zabudowy	Wysokość zabudowy	Powierzchnia działki budowlanej	Liczba mieszkańców
U	8 100	60%	40%	0,6	12 m	1000 m ²	---
U/MN	84 000	60%	40%	0,6 - 1,5	10,5 m	1200 m ²	150 - 200
UP	9 700	80%	20%	2,0	12 m	3000 m ²	---
UP/MW	7 300	-	40%	0,6	12 m	2000 m ²	200 - 250
MW/U	193 000	60%	40%	0,6	12 m	1500 - 2000 m ²	1200 - 2500
MW	132 300	60%	40%	0,6	12 m	2000 m ²	1500 - 2000
MN	52 300	30% - 45%	70% - 55%	0,5	10,5 m	1000 m ²	150 - 200

Powierzchnia obszaru objętego projektem MPZP (etap 1 i 2) – 646 600 m² (64,7 ha)

Szacunkowa liczba mieszkańców – od 3200 do 5150 osób

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA



LEGENDA

-  GRANICA PLANU
- SZKOŁY PODSTAWOWE**
-  PROJEKTOWANA
-  ISTNIEJĄCA
- PRZEDSZKOLE**
-  PRZEDSZKOLE
-  ZASIĘG 500/1000 m OD SZKÓŁ PODSTAWOWYCH
- OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**
-  PLAC ZABAW
-  OBIEKTY BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO
-  BIBLIOTEKA PUBLICZNA
-  UMiG KONSTANCIN-JEZIORNA
-  PROJEKTOWANY TEREN UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
-  PARK ZDROJOWY, SKWER

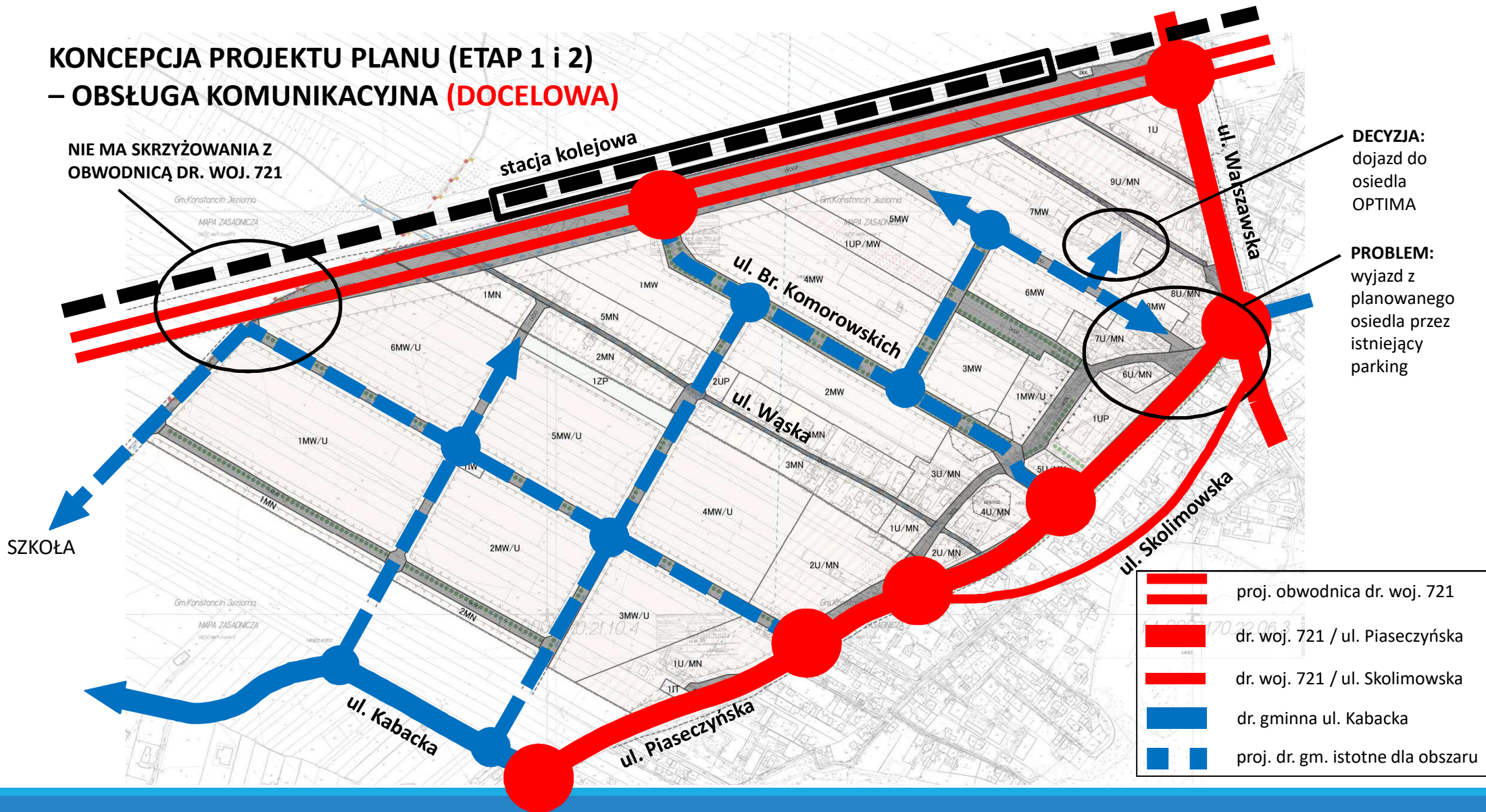
KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA (DOCELOWA)

NIE MA SKRZYŻOWANIA Z
OBWODNICĄ DR. WOJ. 721

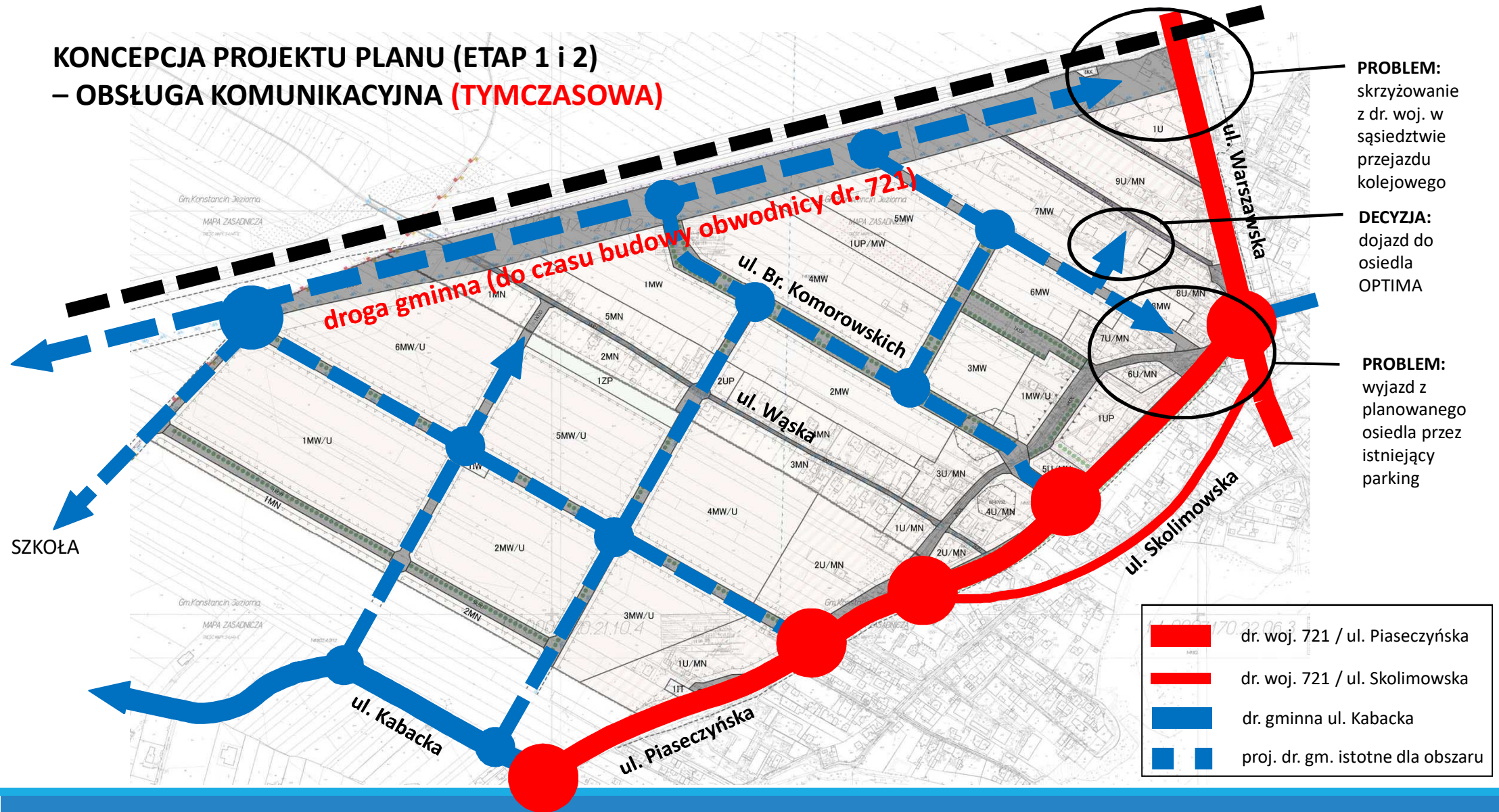
stacja kolejowa

DECYZJA:
dojazd do
osiedla
OPTIMA

PROBLEM:
wyjazd z
planowanego
osiedla przez
istniejący
parking



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA (TYMCZASOWA)



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA



projektowany przebieg ulicy
Braci Komorowskich

klasa drogi: lokalna

szerokość pasa drogowego: 19-25 m



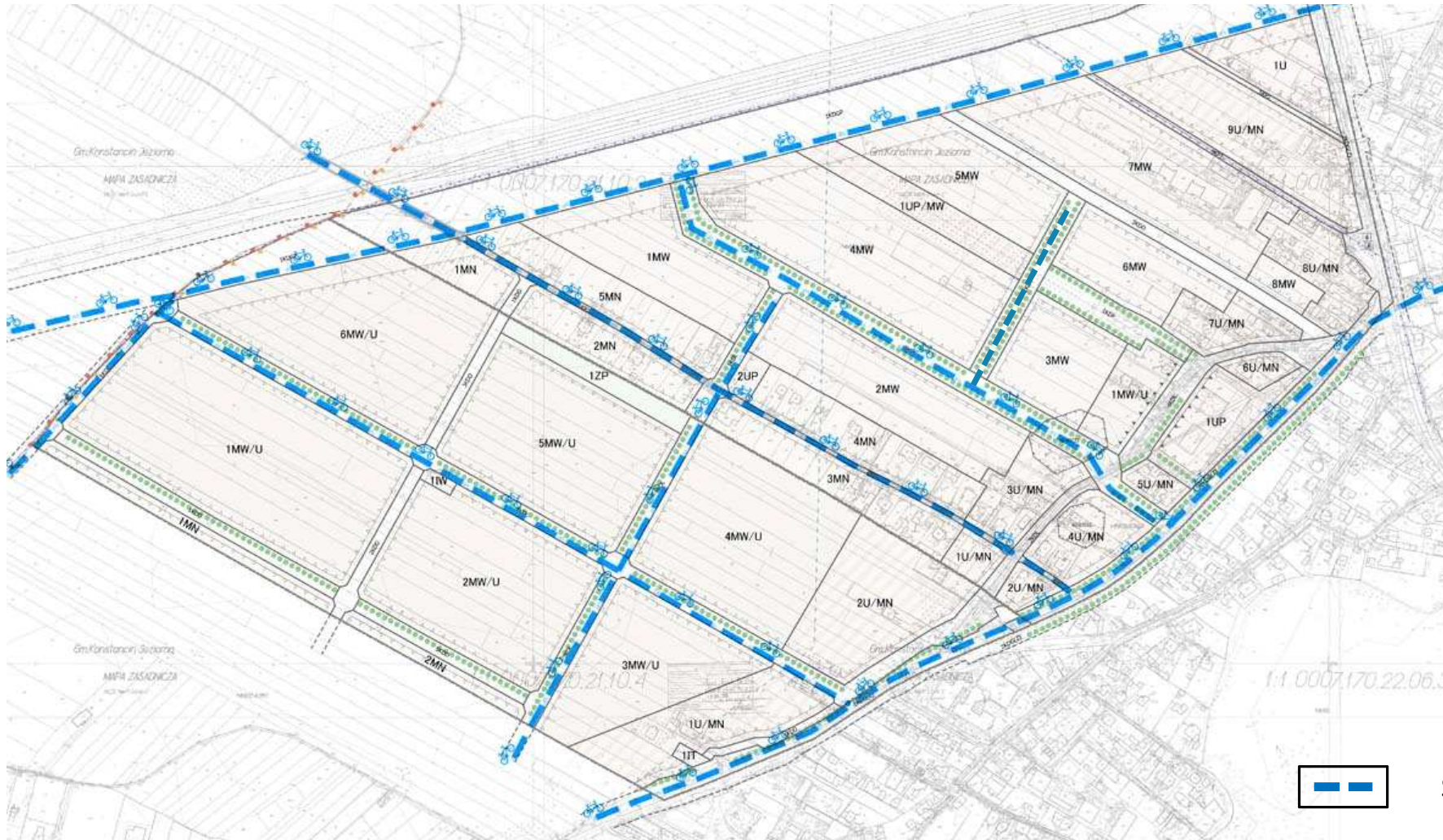
KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA



droga / wyjazd z planowanego osiedla



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – ŚCIEŻKI ROWEROWE



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – PARKOWANIE

ZA MAŁO MIEJSC PARKINGOWYCH



BRAK MIEJSCA NA WŁASNEJ DZIAŁCE ?



ZA MAŁO MIEJSC PARKINGOWYCH



BRAK MIEJSCA NA WŁASNEJ DZIAŁCE ?



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – PARKOWANIE

WPROWADZAMY ZASADĘ REALIZACJI MIEJSC PARKINGOWYCH NA TERENIE WŁASNEJ NIERUCHOMOŚCI

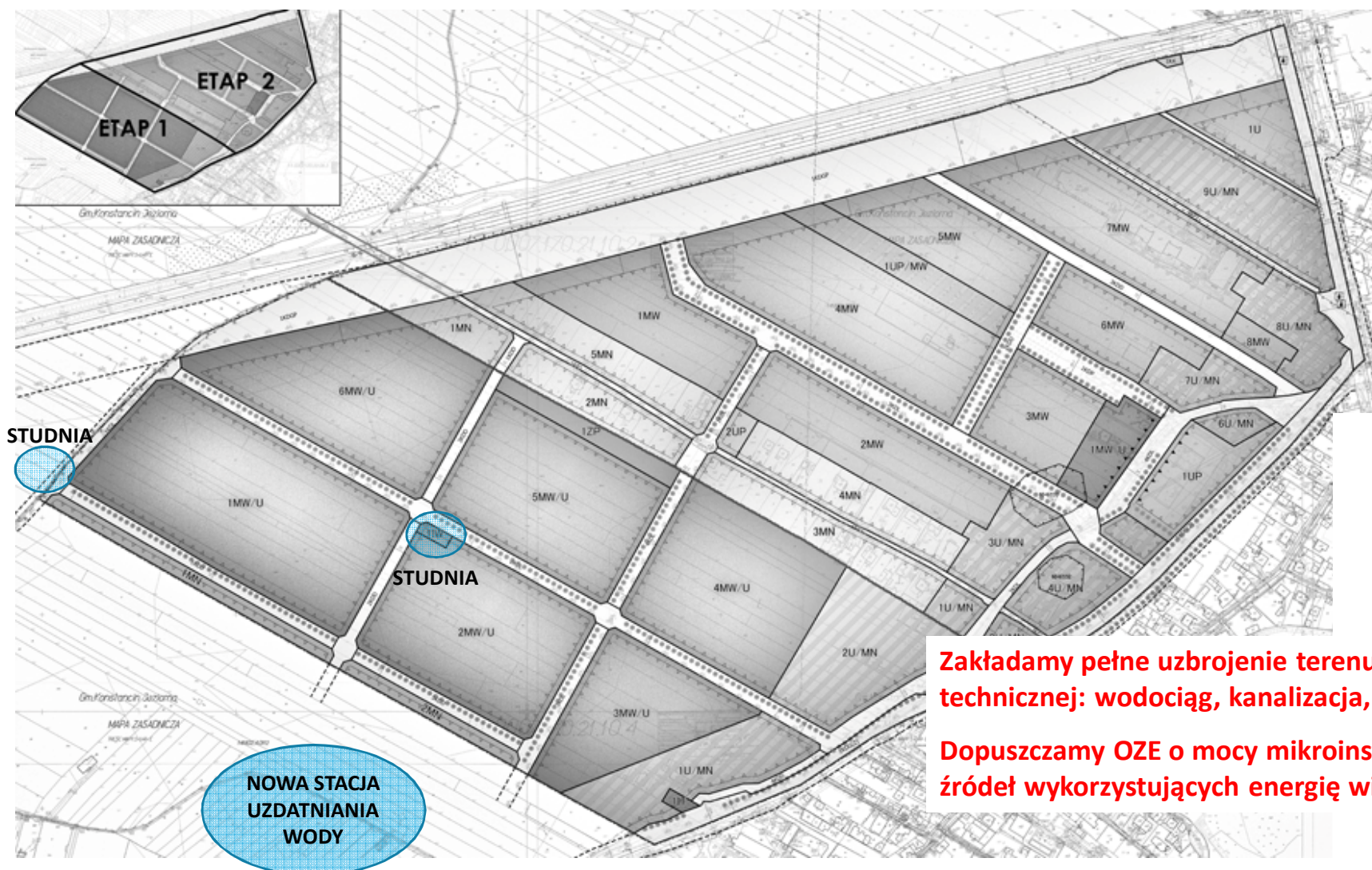
Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny powiększone o 20% obliczonej liczby miejsc do parkowania dla lokali;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w pozostałych przypadkach lokalizowania lokali mieszkalnych – 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 obiektu;
- 4) dla innych obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu.

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

W strefie B ochrony uzdrowiskowej obowiązuje zakaz budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych.

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (WODOCIĄGI, INFRASTRUKTURA KOLEJOWA)



Zakładamy pełne uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, gaz, elektroenergetyka

Dopuszczamy OZE o mocy mikroinstalacji z wyjątkiem źródeł wykorzystujących energię wiatru

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – SKUTKI FINANSOWE

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

ODSZKODOWANIE, WYKUP

(art. 36)

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) **odszkodowania** za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) **wykupienia** nieruchomości lub jej części.

Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość może żądać od gminy **odszkodowania** równego obniżeniu wartości nieruchomości.

RENTA PLANISTYCZNA MAX. 30%

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, burmistrz pobiera **jednorazową opłatę** ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – SKUTKI FINANSOWE

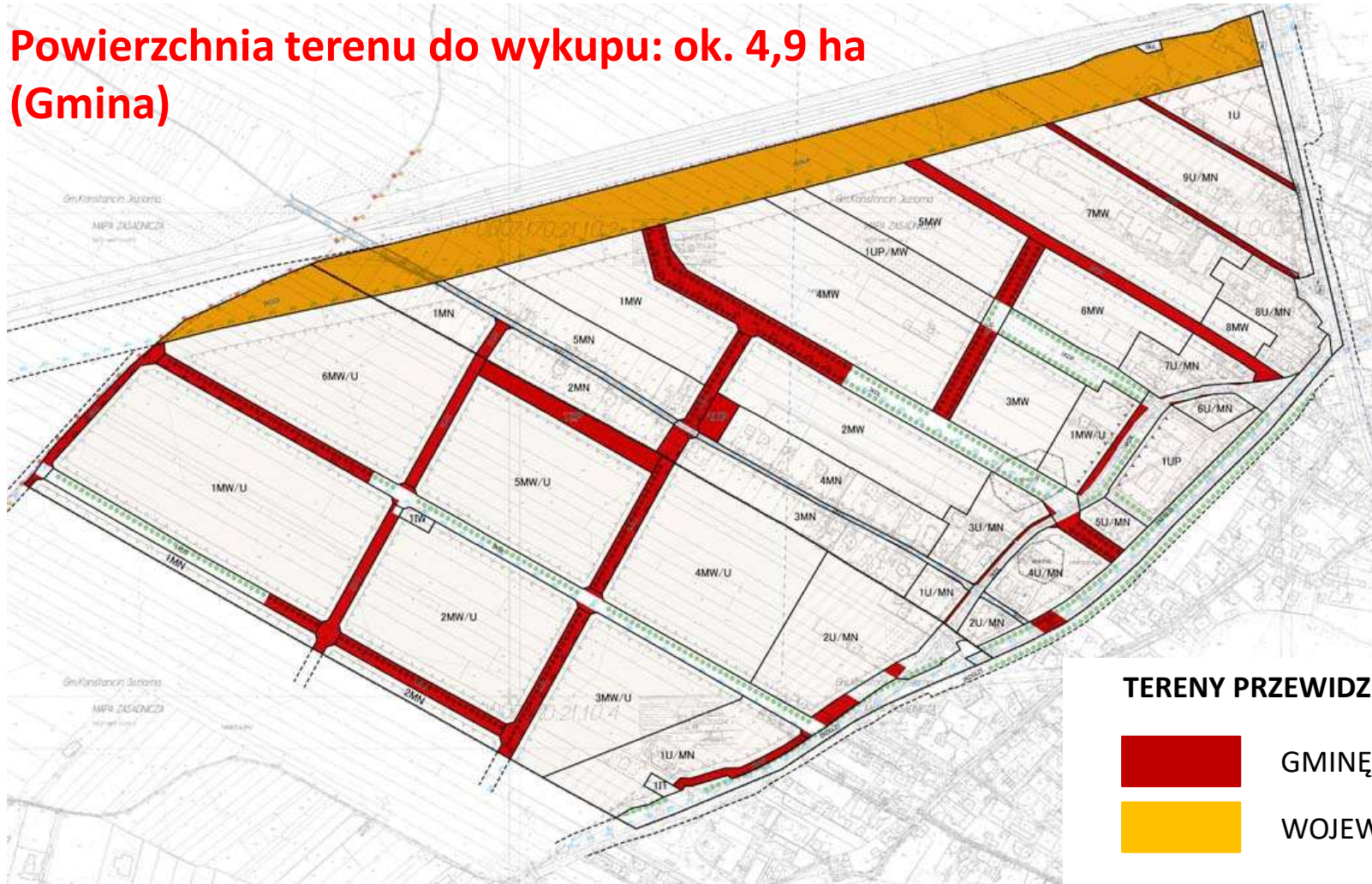


ANALIZA WŁASNOŚCI:

-  OSOBY PRYWATNE LUB PRAWNE
-  GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA
-  SKARB PAŃSTWA
-  POWIAT PIASECZYŃSKI
-  PGNIG TERMIKA S.A.
-  WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – SKUTKI FINANSOWE

**Powierzchnia terenu do wykupu: ok. 4,9 ha
(Gmina)**



TERENY PRZEWDZIANE DO WYKUPU PRZEZ:



GMINĘ KONSTANCIN-JEZIORNA



WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

WIZUALIZACJE (JAK MOGŁABY WYGLĄDAĆ TA CZĘŚĆ MIASTA)



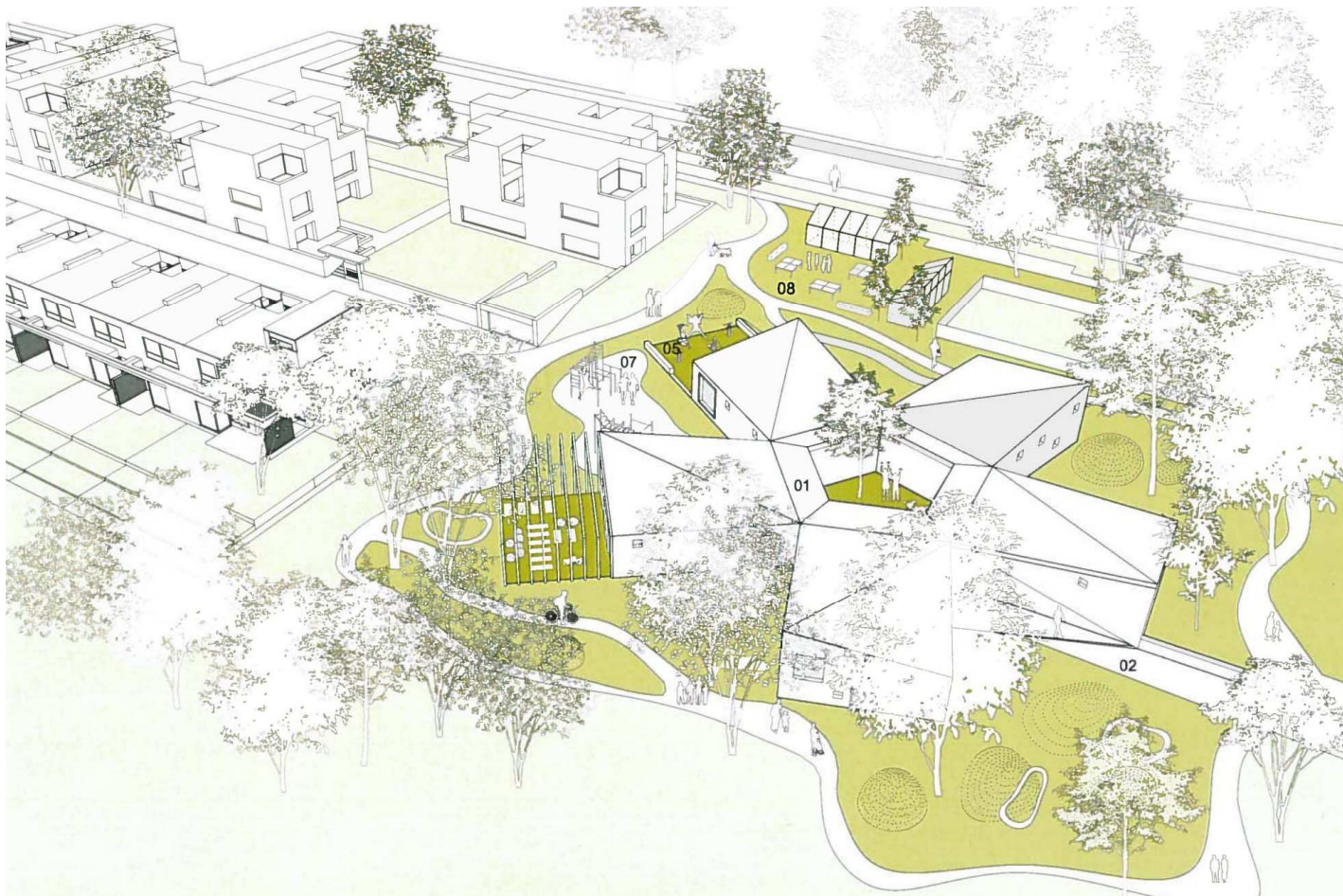
WIZUALIZACJE (JAK MOGŁABY WYGLĄDAĆ TA CZĘŚĆ MIASTA)



**WIZUALIZACJE (ETAP 1 WG PROJEKTU JEMS ARCHITEKCI DLA PROFBUD S.A.
– W RAMACH POSTĘPOWANIA O WYDANIE DECYZJI WZ)**



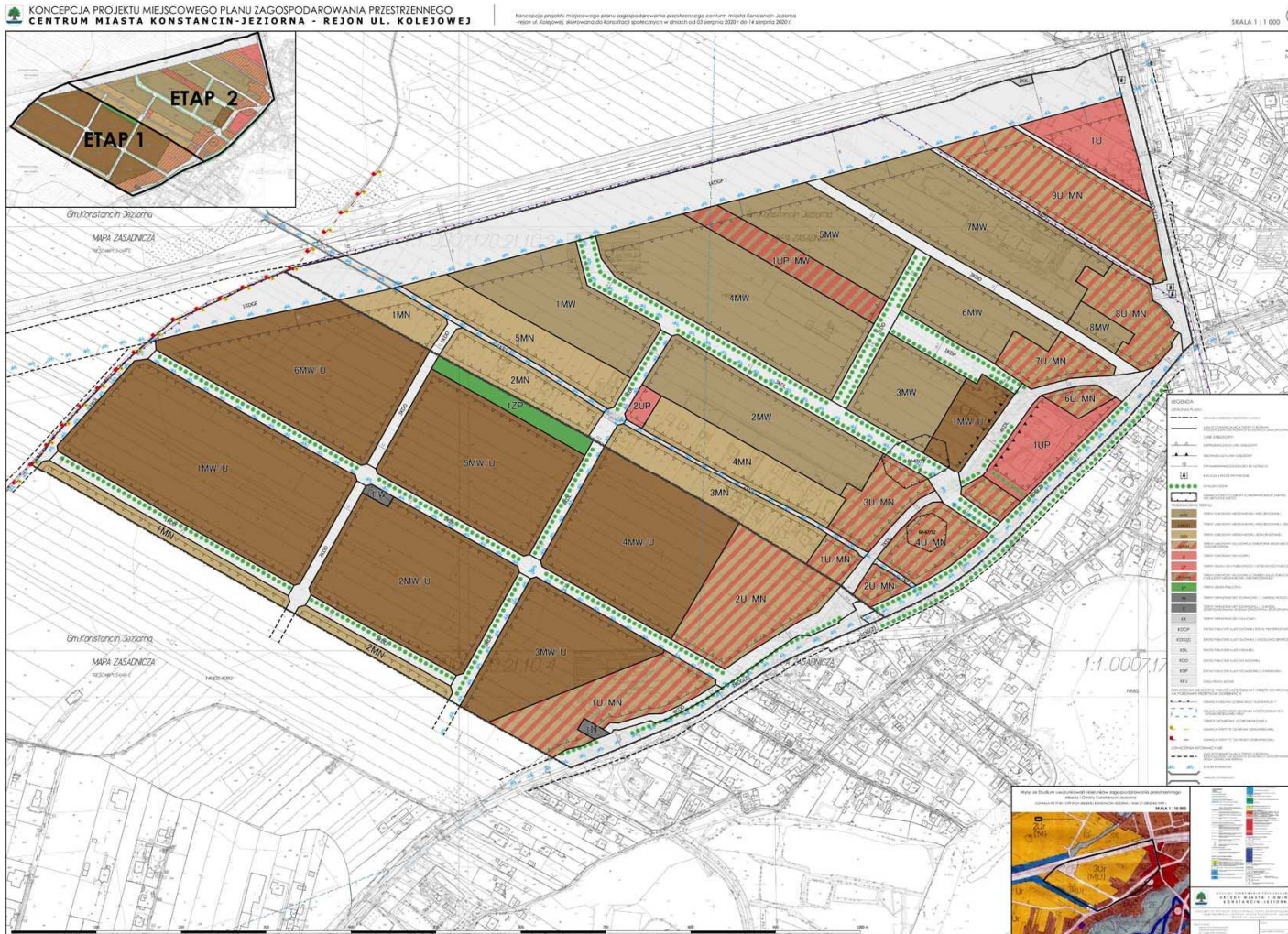
**WIZUALIZACJE (ETAP 1 WG PROJEKTU JEMS ARCHITEKCI DLA PROFBUD S.A.
– W RAMACH POSTĘPOWANIA O WYDANIE DECYZJI WZ)**



**WIZUALIZACJE (ETAP 1 WG PROJEKTU JEMS ARCHITEKCI DLA PROFBUD S.A.
– W RAMACH POSTĘPOWANIA O WYDANIE DECYZJI WZ)**



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest **aktem prawa miejscowego**.

To oznacza, że:

- 1) Rada Miejska może go uchwalić ponieważ została do tego upoważniona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 2) Rada Miejska może w planie miejscowym wprowadzić przepisy dotyczące tylko tych zagadnień, które są wymienione w ustawie
- 3) plan miejscowy musi być sporządzony wg zasad i w trybie określonym w ustawie

Zakres możliwych ustaleń planu miejscowego określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy upoważniające do wprowadzania ustaleń do planu znajdują się również m.in. w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawie o ochronie przyrody, ustawie – Prawo ochrony środowiska.