

UCHWAŁA NR 29/VIII/4/2019
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 29 stycznia 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 Dziel 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 m² 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 uzdrowskiej 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 nieruchomości.

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 sływem 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 10⁰ do 40⁰ lub płaskimi;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70⁰ do 110⁰;
- 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 m² 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 20⁰ do 45⁰ lub płaskimi;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70⁰ do 110⁰;
- 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 m² 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 przeznaczonego 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Aleksandra Kostrzevska

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

Oznaczenia

USTALENIA PLANU

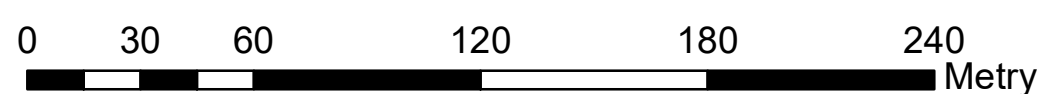
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie odległości (w metrach)
- Strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji i kształtowania zabudowy w sąsiedztwie zespołu Papierni Górnej
- 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 ODRĘBNYCH

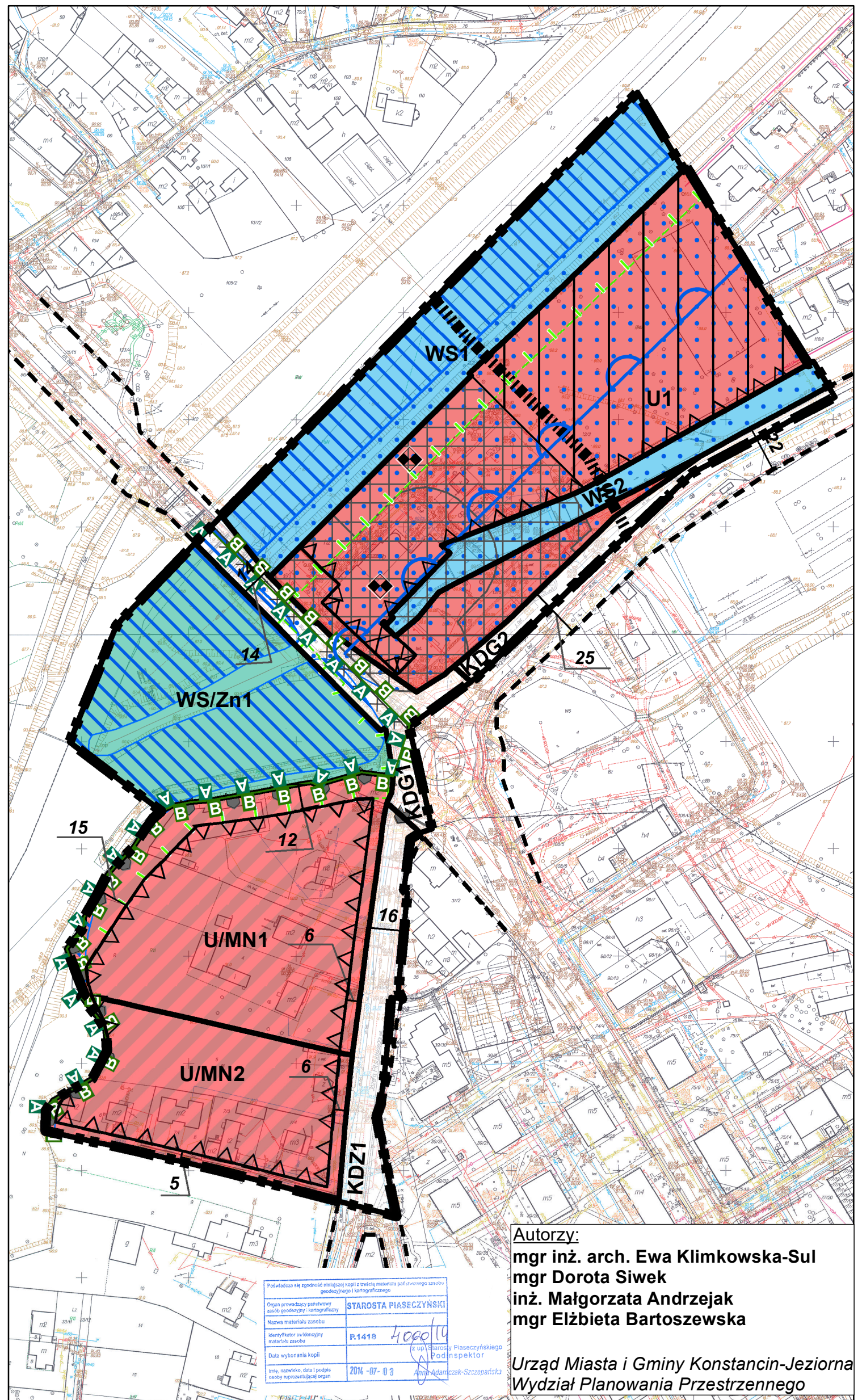
- Granica strefy ochrony uzdrowskiej "A"
- Granica strefy ochrony uzdrowskiej "B"
- Granica układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1415-A
- Zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków
- Otoczenie zabytków nieruchomości wpisane do rejestru 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



SKALA 1 : 2000



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

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
 Wydział Planowania Przestrzennego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONSTANCIN - JEZIORNA



1:10 000

Granica obszaru objętego planem

- | | |
|---|---|
| <p>OZNACZENIA ADMINISTRACYJNE</p> <ul style="list-style-type: none"> GRANICE MIASTA GRANICE GMINY GRANICE SOŁECTW <p>OCHRONY WARTOŚCI UZDROWSKOWYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> STREFY A I B (wł. B1 wł.) OCHRONY UZDROWISKA STREFY B OCHRONY UZDROWISKA STREFY C OCHRONY UZDROWISKA OBEJMUJĄCA SWOIM ZAKŁĘGIEM CAŁY OBSZAR GMINY I CZĘŚĆ GMINY PIASECZNO <p>OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / WISŁY / WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU CHŁONNOSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO (KOPKI) OTULINY CHŁONNOSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO <p>OBSZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p> <ul style="list-style-type: none"> ZESPÓŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO REJESTRU OCHRONY ROZPLANOWANA PARCELA CHARAKTERU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARSTWA WIELKOPOLSKIEGO W ZAKŁĘGIEM W WILKOWIE I WPISANA DO REJESTRU OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELA CHARAKTERU LETNISKOWEJ / PROJEKT OCHRONY ZESPÓŁU MIEZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ WROCLAWSKIEJ FABRYKI PAPIERU / PROJEKT OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LEG. SŁOŃCZYK / TUROWICE / PROJEKT <p> OCHRONY KRAJOBRAZU / ALEJA LIPOWA W BIELAWIE I FRAGMENT DOLINY RZ. JEZIORKI</p> <p> OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH</p> <p> POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ</p> <p>ZAGROZENIA ŚRODOWISKA</p> <ul style="list-style-type: none"> SANITARNE STREFY OCHRONNE STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ / NORMA TYMOWE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBOWEGO <p>STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ</p> <p>STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”</p> <ul style="list-style-type: none"> 1E - OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM / OBSZARY OBRZEŻA PRADOLINNYCH I STARORZECZY W OBRĘBIE TERASZY ZALANOWEJ / NADZŁOŻENIA RZ. WISŁY, DOLINA RZ. JEZIORKI / W WIEKSZOŚCI OBSZAR WODNIK 2E - POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI 3E - OBSZAR CHŁONNOSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, w tym: 31E - REZERWATY LESNE Z OTULINAMI / JOZOPY, SKARPA OBORSKA, ŁĘKI OBORSKIE, ŁYCZYNIE OLSZYNKI 32E / 33E - POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI | <p>4E-7E - TERENY PROJEKTOWANYCH POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH</p> <p>8E - OTULINA REZERWA (U. „LAS KABACKI“)</p> <p>9E - OBSZARY BUFOROWE „LASU KABACKIEGO“ / OGRÓDNIKI BOTANICZNE</p> <p> ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARYSEWA</p> <p>2P - PARKI / w tym: PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ</p> <p>2C - CMENTARZE</p> <p>STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”</p> <p> R - ROLNICZE PRZESTRZENNE PRODUKCyjne</p> <p>STREFY OBSZARÓW URBANIZACYJNYCH „U”</p> <p> U_g - TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPŁNIENIE ZABUDOWY</p> <p> U_r - STREFY ROZWOJU UKŁADU PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE - O STYCZNIOWO NAJWIĘKSZEJ KŁOSI OGRANICZENI I PRZESAPONE DO REALIZACJI</p> <p>STREFY O WYRÓŻNIENIACH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH</p> <p> 1U_a-3U_a - NA OBSZARZE SZEROKO POJĘTEJ ODBIECINY UZDROWISKOWEJ - TEREN ZURBANIZOWANY, ZALESIONY</p> <p> 4U_aU_e - OBSZAR ZAINWESTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ I W DOLINIE RZ. JEZIORKI</p> <p> 5U_a - TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI</p> <p> 6U_a - NA TERENACH ZAINWESTOWANYCH</p> <p> 7U_r-7U_r - NA OBSZARACH PRZEZWOJANYCH DO URBANIZACJI</p> <p> 7U_r - STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”</p> <p>PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE</p> <p> (M) - MIESZKALNICTWO</p> <p> (U) - USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI</p> <p> (P,S,B) - PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY</p> <p>TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAPATRZENIA W WODĘ ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW ELEKTROENERGETYKI ZAPATRZENIA W GAZ ENERGETYKI Ciepłej ELEMENTY LINIOWE UZŁOŻENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI <p>KOMUNIKACJA</p> <ul style="list-style-type: none"> KK - TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWYCH G - PROJEKTOWANE ORWODNICE: POŁCZENIO WISZCZONA - WŚCHÓD - ZACHÓD - TRASA MOSTOWA NR 726 - DROGI KRAJOWE D1313 - DROGI WOJEWÓDZKIE WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCYJONALNĄ I TECHNICZNA GM - 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
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.										
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;”	działki nr ewid: 12/1, 12/2 i 12/3 obręb 02-02	1Uc		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
2.	2009.07.09	Osoba fizyczna	Wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki Jezioroki 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		nieuwzględniona	
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.										
3.	2017.10.24	Osoba fizyczna	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		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
4.	2017.10.30	Osoba fizyczna	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). 2) Wnosi o zmianę zasad scalania i podziału nieruchomości w zakresie dot. minimalnej powierzchni działki z „1500 m ² ” na „1000m ² do 1200m ² ”. 3) Podnosi, że analizy wymaga umieszczenie w projekcie planu przepisu dotyczącego jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, gdyż nieruchomości przy ul. Piłsudskiego „tylko	działka nr ewid. 3 obręb ewid. 0312	U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDZ1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona	

			stracą" oraz wnosi o obniżenie wysokości stawki z „20%” na „15%”.							
5.	2017.10.30	Osoba fizyczna	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%”. 2) Wnosi o modyfikację przepisu zawartego w § 36 ust. 5 uchwały, dotyczącego minimalnej powierzchni działki 1500 m ² 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 ² będzie niemożliwy.	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		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	1) Wnoszą o zmianę treści § 10 „Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400m ² ”, poprzez odniesienie tego zapisu wyłącznie do nowych obiektów handlowych. 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.	działki nr ewid. 12/2 i 12/5 obręb ewid. 0202	U1 – teren zabudowy usługowej WS2 – teren wód powierzchniowych śródlądowych		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	
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.										
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	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”. 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.	działki nr ewid: 12/2 i 12/5 obręb 02-02	U1		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 29/VIII/4/2019

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 29 stycznia 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 postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 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 29/VIII/4/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 stycznia 2019 r. 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 KDGI 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.