



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 grudnia 2020 r.

Poz. 13020

UCHWAŁA NR 285/VIII/21/2020 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 28 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) 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 61/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział I.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działkę nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie w jej granicach geodezyjnych.

2. Granicę 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wspólny przebieg granic strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica strefy B ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 3) granica administracyjna miasta Konstancin-Jeziorna.

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

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

Rozdział II.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza 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 urządzoną 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;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 6) **dach płaski** – oznacza dach o nachyleniu połaci dachowych do 5°.

Rozdział III. Przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN-1;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej (docelowo zbiorczej), oznaczony symbolem KDG(Z)-1;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD-1 i KDD-2.

Rozdział IV. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych.

3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m.

4. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

§ 10. 1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dróg KDD-1, KDD-2 i KDG(Z)-1.

§ 11. 1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
- 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3 m;
- 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3 m²;
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 6 m²;

- 5) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
- 6) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
 - a) na wysokości nie większej niż 8 m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
 - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 7) wysokość szyldu w formie masztu flagowego lub totemu nie może być większa niż 6 m;
- 8) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
 - a) naklejek na oknach,
 - b) banneru,
 - c) szyldu zmiennego,
 - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego,
 - e) siatki reklamowej,
 - f) muralu,
 - g) pylonu;
- 9) zakazuje się sytuowania szyldów:
 - a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury,
 - b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach.

3. Zasady określone w ust. 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

§ 12. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 50 % jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu;
- 5) wysokość cokołu, która nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
 - b) zastosowanie ogrodzeń o przesłach nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren lub
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

Rozdział V.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 14. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości dla środowiska wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się gromadzenia i składowania niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

§ 15. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MN-1 należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział VI.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

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

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

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

2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

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

Rozdział VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek:
 - a) nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) nie mniej niż 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,
 - c) nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 15;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

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

Rozdział VIII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 19. Ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym wyłącznie poprzez drogę oznaczoną symbolem KDG(Z)-1, dla której w planie ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi;

- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej od drogi oznaczonej symbolem KDD-1, dla której w planie ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi, od drogi oznaczonej symbolem KDD-2 (ul. Juliana Tuwima i ul. Mikołaja Reja) oraz od ul. Jana Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu;
- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej, realizowanej w ramach budynków mieszkalnych - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. b,
 - d) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej, o której mowa w lit. b należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - e) dla zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

Rozdział IX.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 20. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – 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;
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- 6) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$;
- 9) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 12) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 21;
- 14) przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 15) nakaz stosowania urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 17) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;

- 18) 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 pkt 21;
- 19) możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 20) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 21) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział X.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział XI.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0 %.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zieleń urządzonej,
 - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - nie mniej niż 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,
 - nie mniej niż 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,
 - c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o którym mowa w lit. b) nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
 - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,

- g) dachy zabudowy: płaskie, dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45° lub płaskie,
- h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- i) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
- j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż,
- k) dopuszcza się dachy z zielenią, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 ustaleń planu.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG(Z) - 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – główna (docelowo zbiorcza);
- 3) zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – dojazdowa;
- 3) wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD- 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Tuwima;
- 2) klasa drogi – dojazdowa;
- 3) południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację nasadzeń drzew oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 27. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony Uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz.10685).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

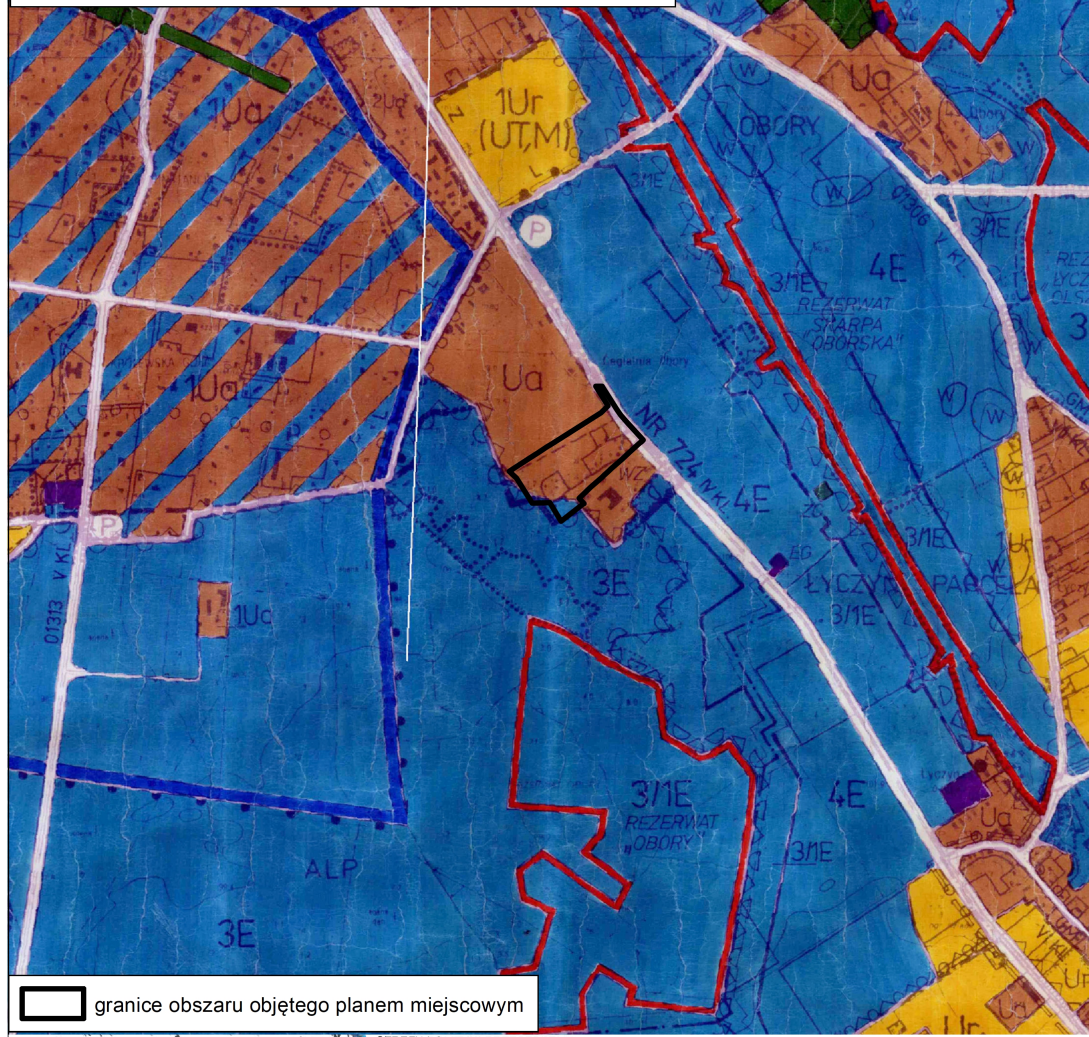
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Agata Wilczek

Wyrys ze 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.

Skala 1:10 000

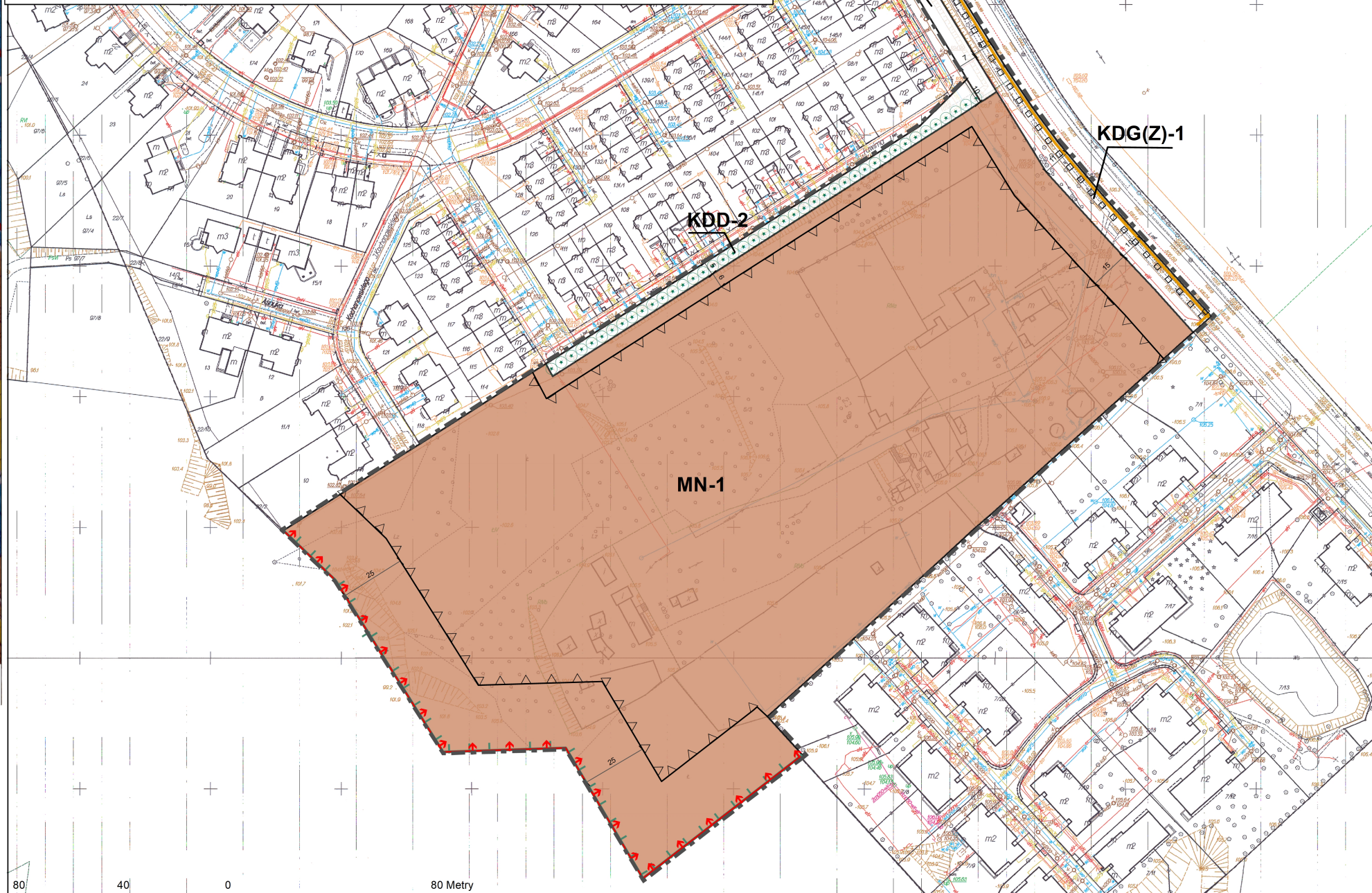


granicę obszaru objętego planem miejscowym

OZNACZENIA GRANICE ADMINISTRACYJNE	STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE
GRANICE MIASTA	1E OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM	(M) MIESZKALNICTWO
GRANICE GMINY	2E OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM	(U) USŁUGI / U - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI
GRANICE SOLECTW	3E OBSZAR CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, w tym:	(P,S,B) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY
OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH	3ME REZERWATY LEŚNE Z OTULINAMI / OBORY, SKARPA OBORSKA, LEGO OBORSKIE, ŁYCZYŃSKIE DŁSZYNY /	TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:
STREFY A I B (Ua, B) OCHRONY UZDROWISKA	3/2E, 3/3E POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI	ZAPOTRZEŻENIA W WODĘ
STREFY B OCHRONY UZDROWISKA	4E-7E TERENY PROJEKTOWANYCH POWAŻAN EKOLOGICZNYCH	ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
STREFY C OCHRONY UZDROWISKA OBEJMUJĄ SWYM ZAKRĘGEM CAŁY OBSZAR GMINY / CZĘŚĆ GMINY PASZCZYŃSKO	8E OTULINA REZERWA TU „LAS KABACKI”	ELEKTROENERGETYKI
OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH	9E OBSZARY BUFOROWE „LASU KABACKIEGO” / OGRÓDNI BOTANICZNEGO	ZAPOTRZEŻENIA W GAZ
szczegółnej ochrony ekologicznej / HRSŁY WARSZAWSKIE OD OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	10E ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARYSIEWA	ENERGETYKI CIEPLNEJ
WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WŁOCHU	11E PARKI / w tym POOLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ	ELEMENTY LNIOWE UZDROJENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO KAMPUS	12E CMENTARZE	KOMUNIKACJA
OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO	13E CMENTARZE	TERENY ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWEJ
OBSZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	R ROLNICZE PRZESTRZENNE PRODUKCYJNE	PROJEKTOWANE OBRONICE: - POŁIŃCZO - WISCHODNIA - WSCHOD - ZACHOD - TRASA MOSTOWA
ZESPÓŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE / WPIRANEGO DO REJESTRU /	STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”	DRUGI KRAJOWE
OCHRONY RODZAJÓW PARCELACJI, CHARAKTERU DZIAŁEK LEŚNO-RODZAJOWYCH, TYPU ZABUDOWY, WOLNOSTOJĄCEJ W ZIELENI / WPIRANE DO REJESTRU /	STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”	DRUGI WOJEWODZKI
OCHRONY HISTORYCZNEJ PARCELACJI LETNISKOWEJ / PROJEKT /	Ua TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEPRIMOWAĆ - PRZESTRZENNE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZDROWISKOWE ZABUDOWY	DRUGI GMINNE
OCHRONY ZESPÓŁU WIEDZALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ MIKROKOSZEWY, FABRYKI PAPIERU IPRO, BOKI	Ur TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI	PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE / REJONY LOKALIZACJI
OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LEG, SKŁOCZYŃ TUROWICZE / PROJEKT /	STREFY O WYRÓŻNIONYCH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH	
OCHRONY KRAJOBRAZU / ALAJA LIPOWA W BILANIE I FRAGMENT DOLINY RZ. JEZIORKI /	10a-30a NA OBSZARZE SZEROKO POLIETRZU OZIELNIKI UZDROWISKOWEJ	
OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	40a-60a OBSZAR ZAINWESTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ / W DOLINIE RZ. JEZIORKI /	
POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ	50a TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI	
ZAGROZENIA ŚRODOWISKA	60a NA TERENACH ZAINWESTOWANYCH	
SANITARNE STREFY OCHRONNE	10r-70r NA OBSZARACH PRZEZWIĘDANYCH DO URBANIZACJI	
STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ / I NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBKIEGO	U STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”	

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie

Skala 1:1000



Ustalenia planu

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy nieprzekraczalnej
- wymiarowanie odległości (w metrach)
- MN-1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KD(GZ)-1 teren drogi publicznej klasy głównej (docelowo zbiorczej)
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1, KDD-2)

Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych

- wspólny przebieg granic strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granicę strefy "B" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna
- granicę administracyjną miasta Konstancin-Jeziorna

Oznaczenie informacyjne

- szpaler drzew

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 285/VIII/21/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 października 2020 r.

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna Wydział Planowania Przestrzennego Projekt planu sporządziła: mgr Elżbieta Bartoszevska inż. Małgorzata Andrzejak mgr Dorota Siwek mgr inż. Agnieszka Stosio 16 kwietnia 2020 r.

Podpisz sę zgodność niniejszej kopii z treścią numerata podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego STAROSTA PIASECZYŃSKI! P.1418 400014 z ur. Starosta Piaseczyński Podpisz sę! Data wykonania kopii 2016-07-03 Anna Adamska-Szczepańska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 285/VIII/21/2020

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 28 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie										
l.p.	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
1.	28.08.2020 r.	85 osób fizycznych	<p>1/ W przygotowanym planie błędnie zaniechano ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszaru przestrzeni publicznej, Od lat mieszkańcy osiedla postulowali, władzom gminy oraz radnym, potrzebę zachowania pasa o szerokości min. 10 m, na którym już w tej chwili rosną ponad dwudziestoletnie wysokie drzewa. Znajdują się też siedliska ptaków. Ten teren kilkanaście lat temu został przez Mieszkańców uporządkowany i wyrównany. Została zasiana trawa i powstało mini boisko i miejsce zabaw dla dzieci. Na terenie tym na koszt Mieszkańców koszona jest trawa. Teren ten stanowi miejsce spotkań mieszkańców, czyli pełni ważną funkcję społeczną.</p> <p>2/ Wnoszą o zachowanie wzdłuż ulicy Tuwima ogólnodostępnego ciągłego pasa terenu o szerokości min. 10 m W związku z powyższym postulują o wpisanie do przedmiotowego projektu planu miejscowego następującego punktu:</p> <p>a) Biegający wzdłuż całej długości ul. Tuwima, wolny od zabudowy, ciągły pas terenu z zachowaniem rosnącego drzewostanu,</p> <p>b) Południowa linia rozgraniczająca tego pasa terenu oddalona o 15 m od południowej linii rozgraniczającej drogi KDD-2.</p>	Działka o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23	MN-1, KDG(Z)-1, KDD-1, KDD-2		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona	
2.	31.08.2020 r. (poczta)	Stowarzyszenie Mieszkańców Cegielni Oborskiej ul. Gąsiorowskiej o 26 Konstancin-	<p>1/ Wnoszą o zmianę klasy projektowanej drogi publicznej KDD-1 na drogę wewnętrzną KDW-1 oraz projektowanej drogi publicznej KDD-2 na drogę wewnętrzną KDW-2, poprzez nadanie § 8 Projektu następującej treści:</p> <p><i>Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:</i></p> <p>1) <i>Teren zabudowy mieszkaniowej</i></p>	Działka o nr ew. 6/3, 94, 91/1 i 8 z obrębem 03-23	MN-1, KDG(Z)-1, KDD-1, KDD-2		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona, 4/ nieuwzględniona,		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona	

		Jeziorna	<p><i>jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN-1,</i></p> <p>2) <i>Teren drogi publicznej klasy głównej (docelowo zbiorczej), oznaczony symbolem KDG(Z) -1,</i></p> <p>3) <i>Tereny dróg wewnętrznych osiedlowych, oznaczone symbolami KDW-1 i KDW-2.</i></p> <p>oraz wprowadzenie stosowych zmian w 25 i § 26, a także w oznaczeniach na rysunku planu.</p> <p>2/ Wnoszą o zmianę obszaru lokalizacji obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru poprzez nadanie § 10 ust. 2 Projektu następującej treści: 2. <i>Dopuszcza się lokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną , a linią rozgraniczającą drogi KDG(Z)-1.</i></p> <p>3/ Wnoszą o doprecyzowanie obsługi komunikacyjnej działki poprzez nadanie § 19 pkt 1) i pkt 2) Projektu następującej treści:</p> <p>1) <i>Obsługę komunikacyjną terenu MN-1 objętego planem poprzez zjazd w drogę oznaczoną symbolem KDG(Z)-1, dla której w planie ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi,</i></p> <p>2) <i>Zakaz obsługi komunikacyjnej terenu MN-1 od drogi oznaczonej symbolem KDW-1, dla której w planie ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, oraz od drogi oznaczonej symbolem KDW-2 (ul. Juliana Tuwima i ul. Mikołaja Reja) oraz od ul. Jana Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu,</i></p> <p>4/ Wnoszą o wprowadzenie zakazu łączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenie MN-1 z projektowanymi drogami wewnętrznymi KDW-1 i KDW-2 oraz ul. J. Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu, poprzez dodanie do § 19 pkt 4) o następującej treści:</p> <p>4) <i>Zakaz łączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenie MN-1 z projektowanymi drogami wewnętrznymi KDW-1 i KDW-2 oraz ul. J. Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu.</i></p> <p>5/ Wnoszą o wprowadzenie szpaleru drzew rozgraniczającego projektowaną drogę wewnętrzną KDW-2 oraz teren MN-1, poprzez dodanie do § 14 projektu planu ust. 4 o następującej treści:</p> <p>4. <i>Nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej w pasie rozgraniczającym projektowaną drogę wewnętrzną KDW-2 oraz teren MN-1 o szerokości co najmniej 3 m oraz utworzenie w tym pasie szpaleru drzew – zgodnie z rysunkiem planu</i></p>				5/ nieuwzględniona		a, 4/ nieuwzględnion a, 5/ nieuwzględnion a	
--	--	----------	--	--	--	--	-----------------------	--	---	--

			oraz wprowadzenie stosownych zmian na rysunku planu.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 285/VIII/21/2020
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 28 października 2020 r. **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 2020 r. poz. 713) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, a także budowy dróg.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), 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 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 869 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 2019 r. poz. 1437 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 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).