

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

KONCEPCJA WYNIKOWA

opracowanie:

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

Konstancin-Jeziorna, 30 czerwca 2021 r.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU

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

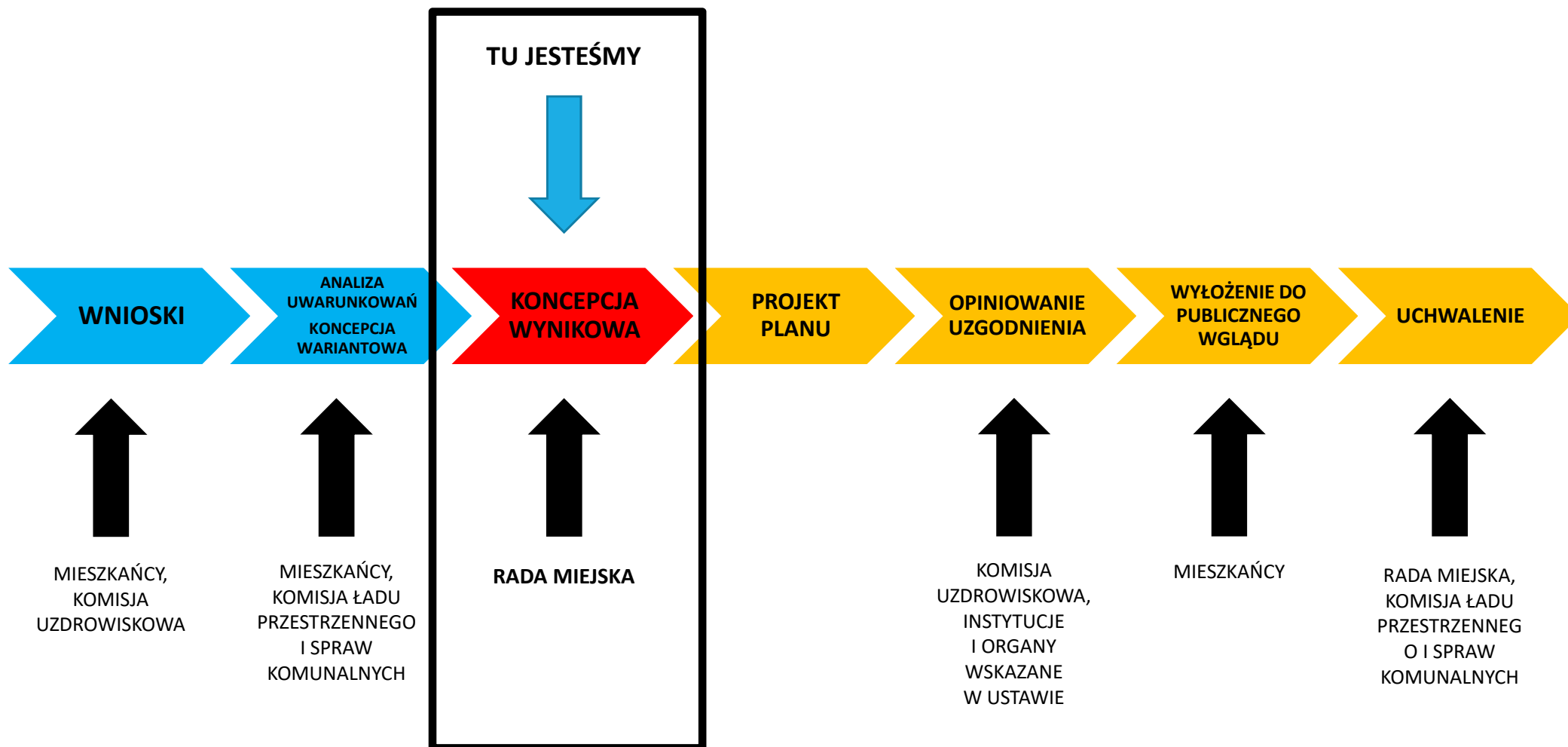


Powierzchnia obszaru objętego planem:

ETAP 1 – 274 000 m² (27,4 ha)

ETAP 2 – 372 600 m² (37,3 ha)

STAN ZAAWANSOWANIA PRAC NAD PROJEKTEM PLANU



CO JUŻ ZROBILIŚMY

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

- 1) ogłosił** w dniu 13 lipca 2016 roku w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, **o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu**, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu (do dnia 8 sierpnia 2016 r.),
- 2) zawiadomił** w dniu 18 lipca 2016 r. o podjęciu uchwały **o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy** właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

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

W dniu 27 maja 2020 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna zgodziła się na podział obszaru objętego planem na dwa mniejsze obszary i uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego etapami (2 etapy).

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

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - MIESZKAŃCY



 działki, których dotyczą wnioski

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - MIESZKAŃCY

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

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - INSTYTUCJE

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

CO JESZCZE ZROBILIŚMY

ZORGANIZOWALIŚMY DODATKOWE KONSULTACJE SPOŁECZNE

Konsultacje społeczne dotyczące koncepcji projektu planu dla etapu 1 i 2 odbyły się od 3 sierpnia 2020 r. do 31 sierpnia 2020 r.

Ponowne konsultacje społeczne dotyczące koncepcji projektu planu dotyczące etapu 2 odbyły się w dniach od 8 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

Wszyscy zainteresowani mogli złożyć opinie i wnioski do wyżej wymienionego dokumentu.

Opinie i wnioski można było:

- 1) złożyć bezpośrednio w kancelarii Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna;
- 2) wysłać pocztą;
- 3) wysłać za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP
- 4) wysłać za pomocą poczty e-mail na adres poczty elektronicznej (ta metoda nie wymagała podpisu elektronicznego).

Z wynikami konsultacji można się zapoznać na stronie internetowej urzędu: bip.konstancinjeziorna.pl/artykuly/175/2020.

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

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

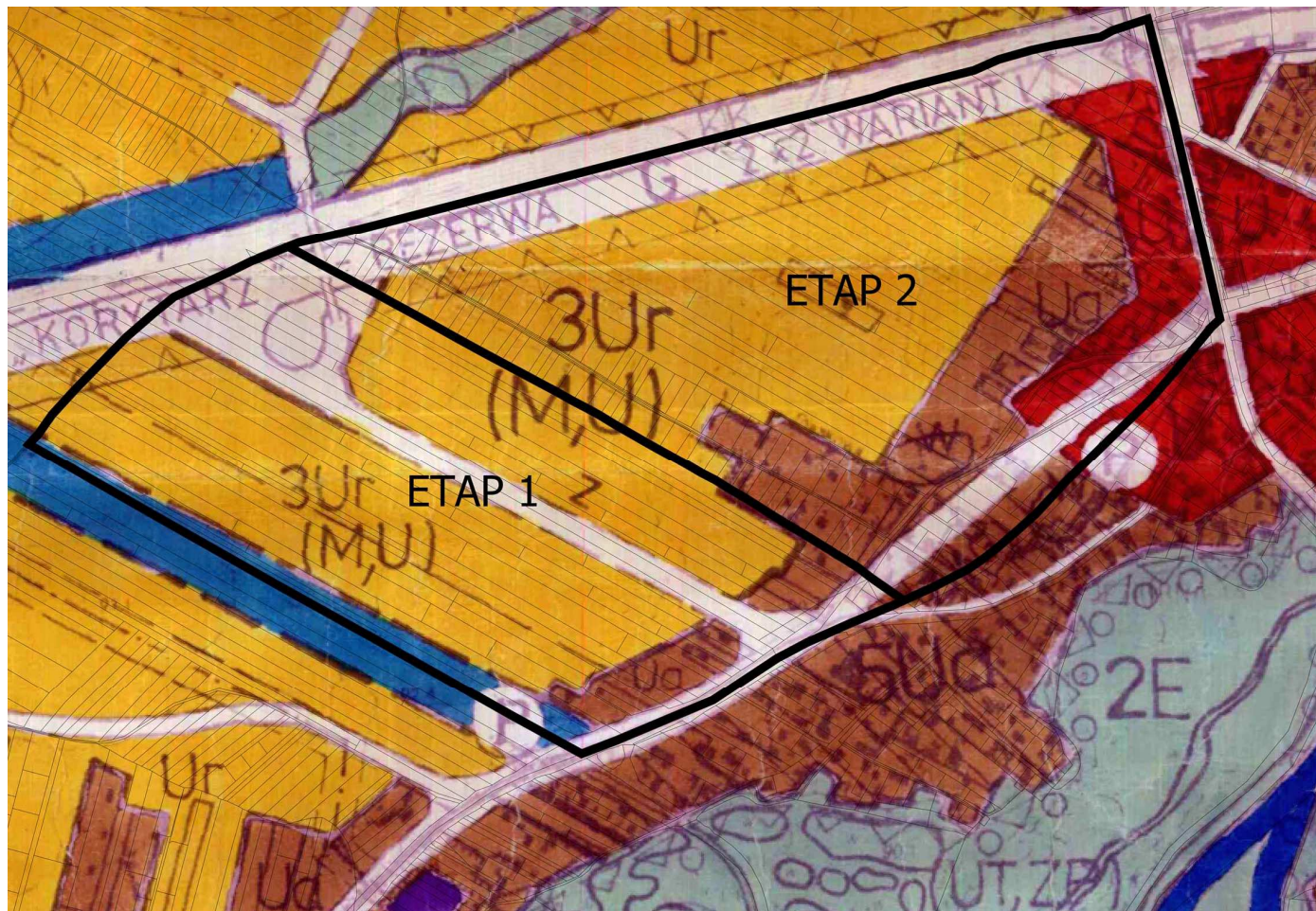
Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

TREŚĆ PREAMBUŁY PROJEKTU UCHWAŁY BĘDZIE MIAŁA NASTĘPUJĄCĄ TREŚĆ:

*„Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin–Jeziorna – rejon ul. Kolejowej, zmienioną uchwałą nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 r. oraz **po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwała, co następuje:***

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA



U - usługi centrotwórcze

Ua – strefa urbanizacji (adaptowanej zabudowy)

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

3Ur – strefa rozwoju (projektowanej zabudowy)

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

7E – strefa ochrony ekologicznej

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

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

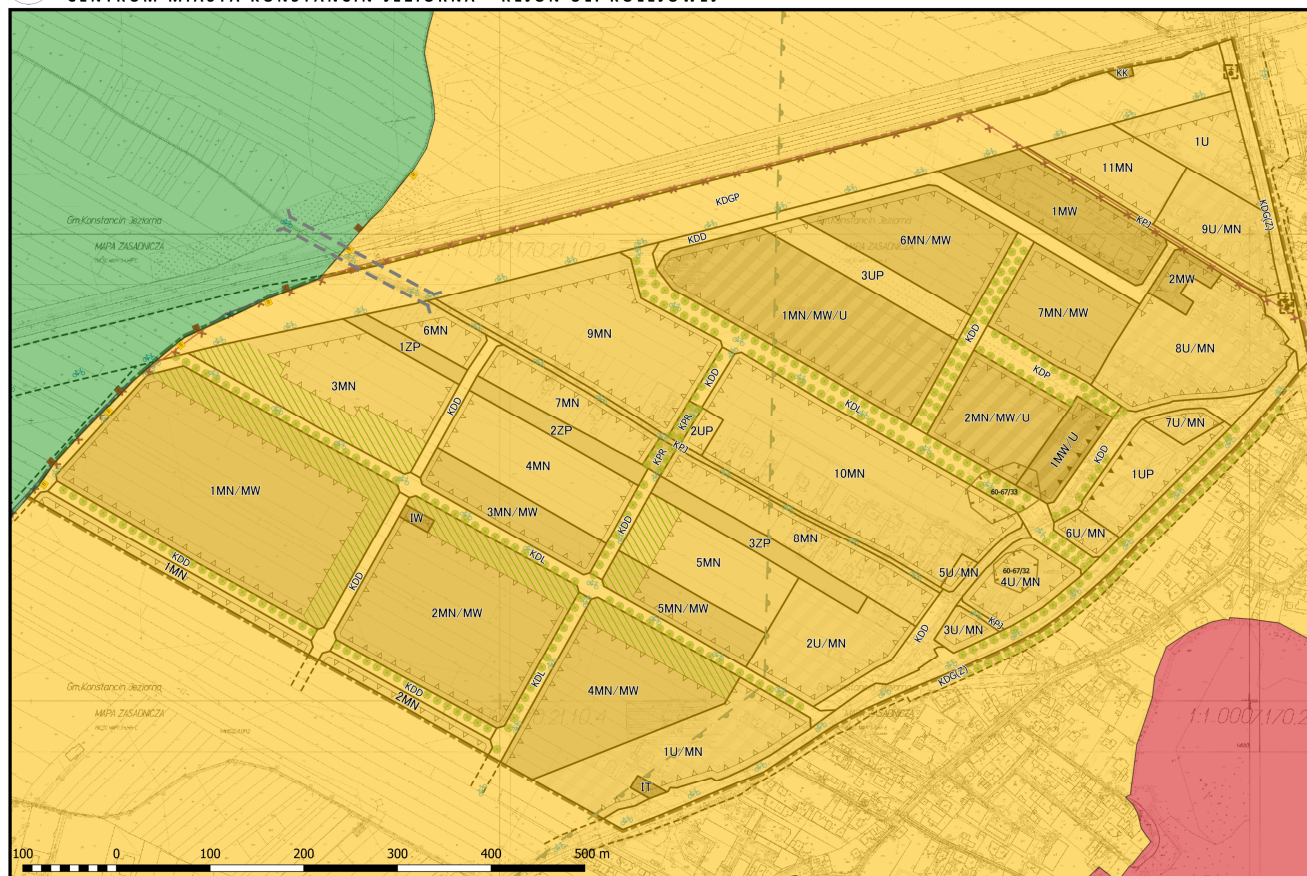
USTALENIA OGÓLNE PLANU

(DOTYCZĄ CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO KONCEPCJĄ PROJEKTU PLANU)

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



W strefie „B” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165, 1250 i 2255):

- zakładów przemysłowych
- stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrowiskowej
- parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych
- obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²

2) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;

3) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;

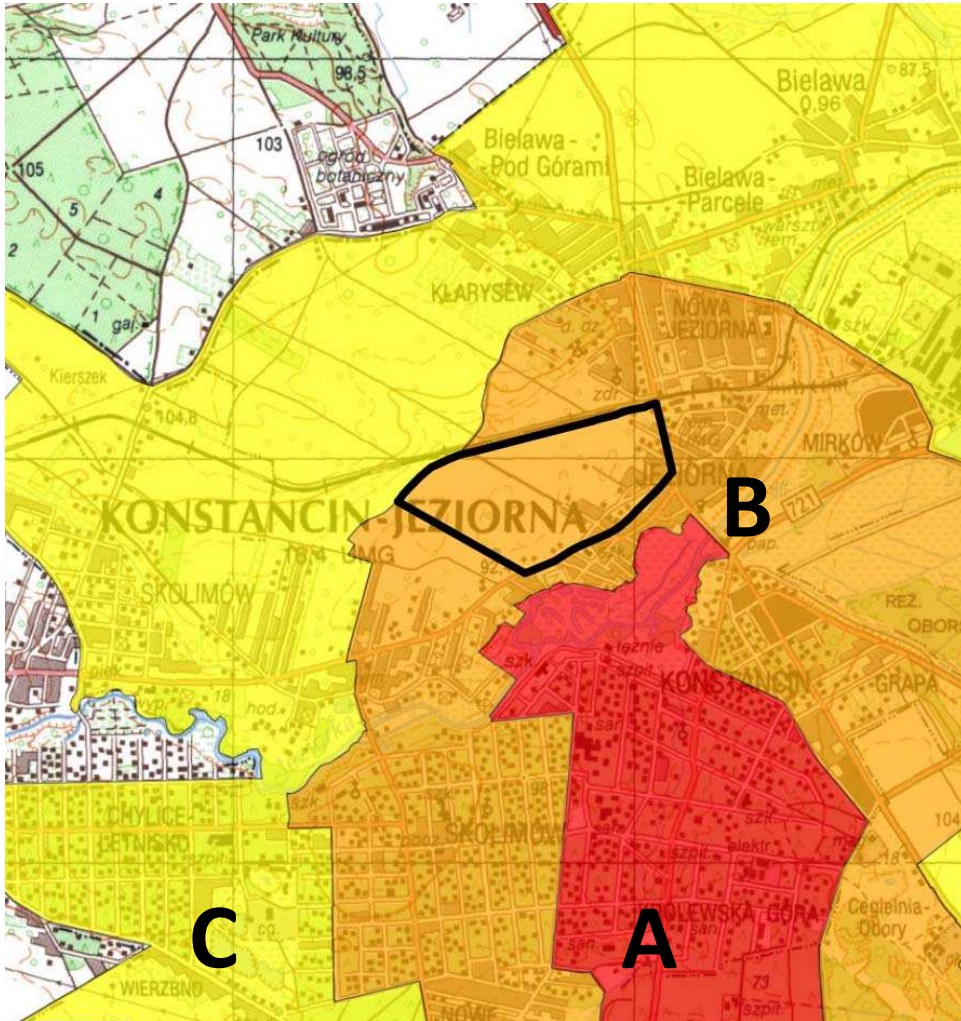
4) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

5) wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu;



strefa „B” ochrony uzdrowiskowej

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

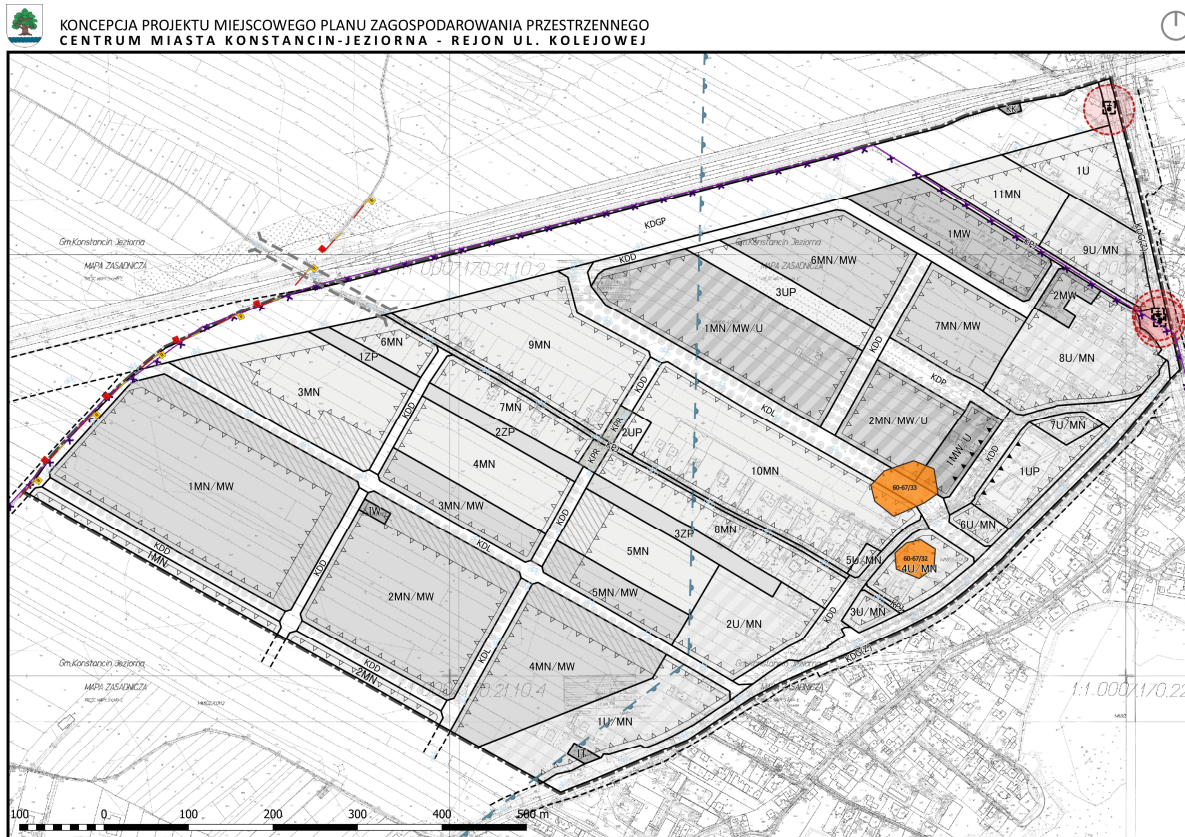


Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:

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

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

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



**CHRONIMY ISTNIEJĄCE
POMNIKI, KAPLICZKI, KRZYŻE**

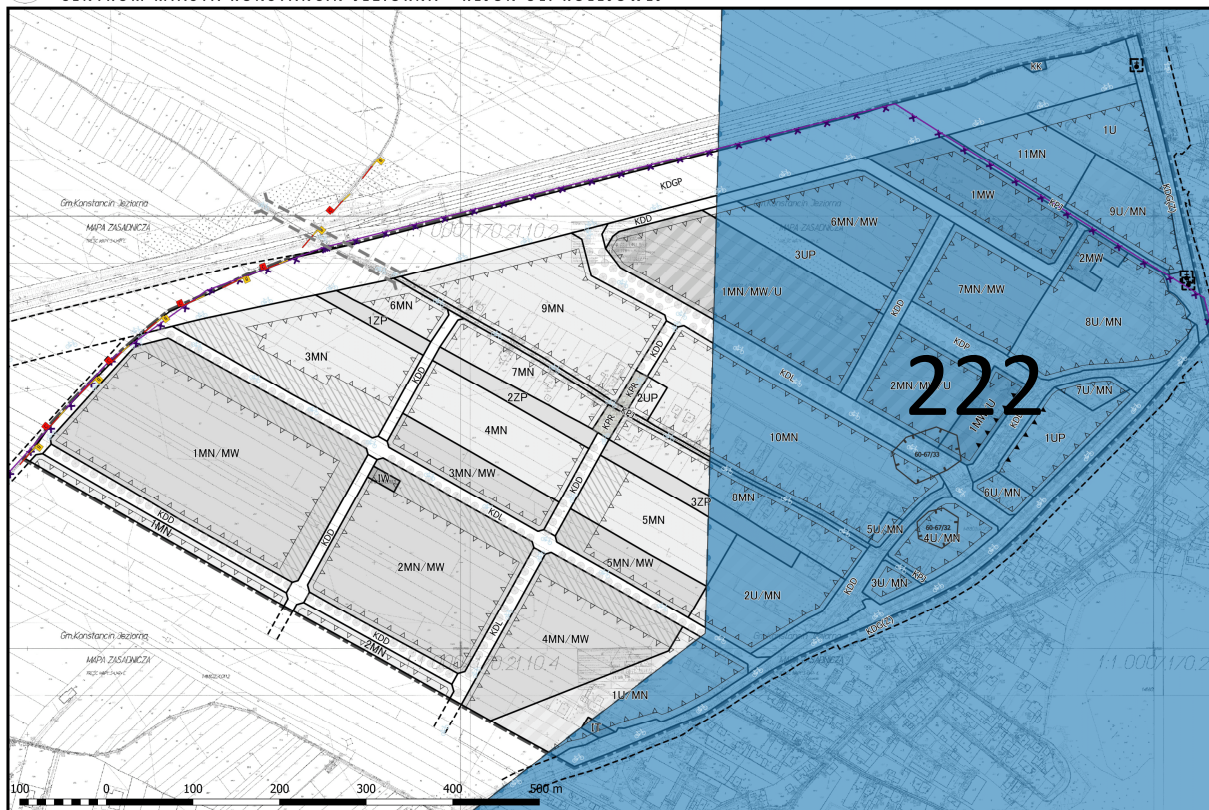


Zagospodarowanie zabytku, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



CHRONIMY WODY PODZIEMNE

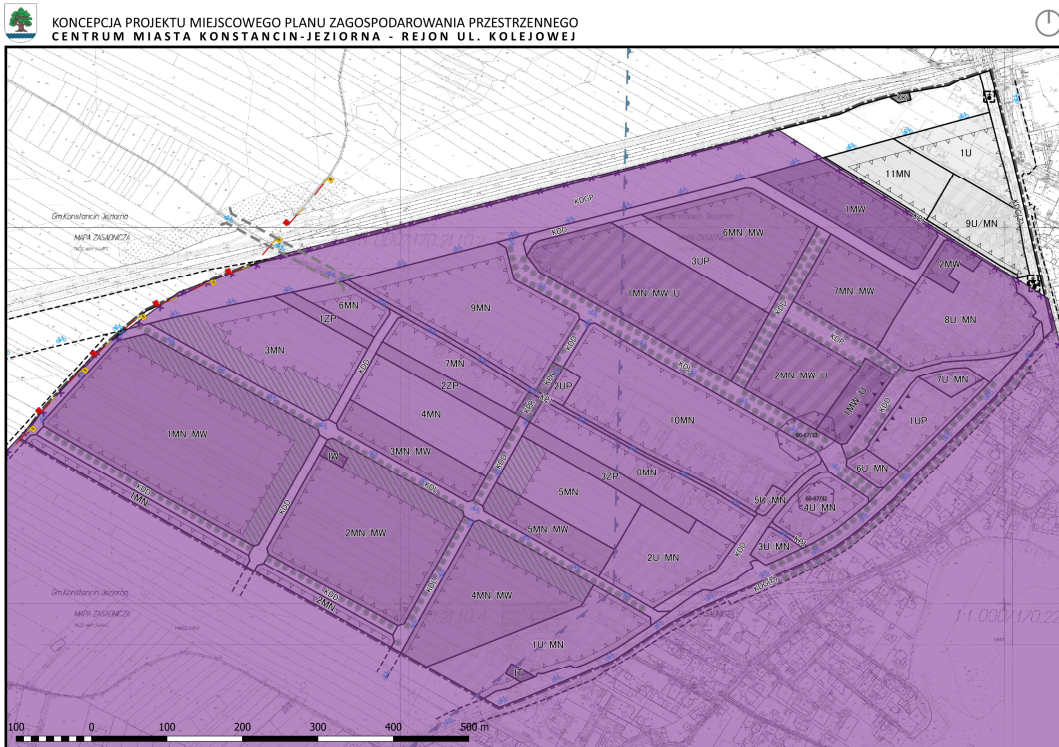
**BUDUJEMY NOWE UJĘCIE WODY
(STACJA UZDATNIANIA I STUDNIE)**

Główne zbiorniki wód podziemnych:

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

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

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



teren górniczy

przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego

obszar górniczy

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



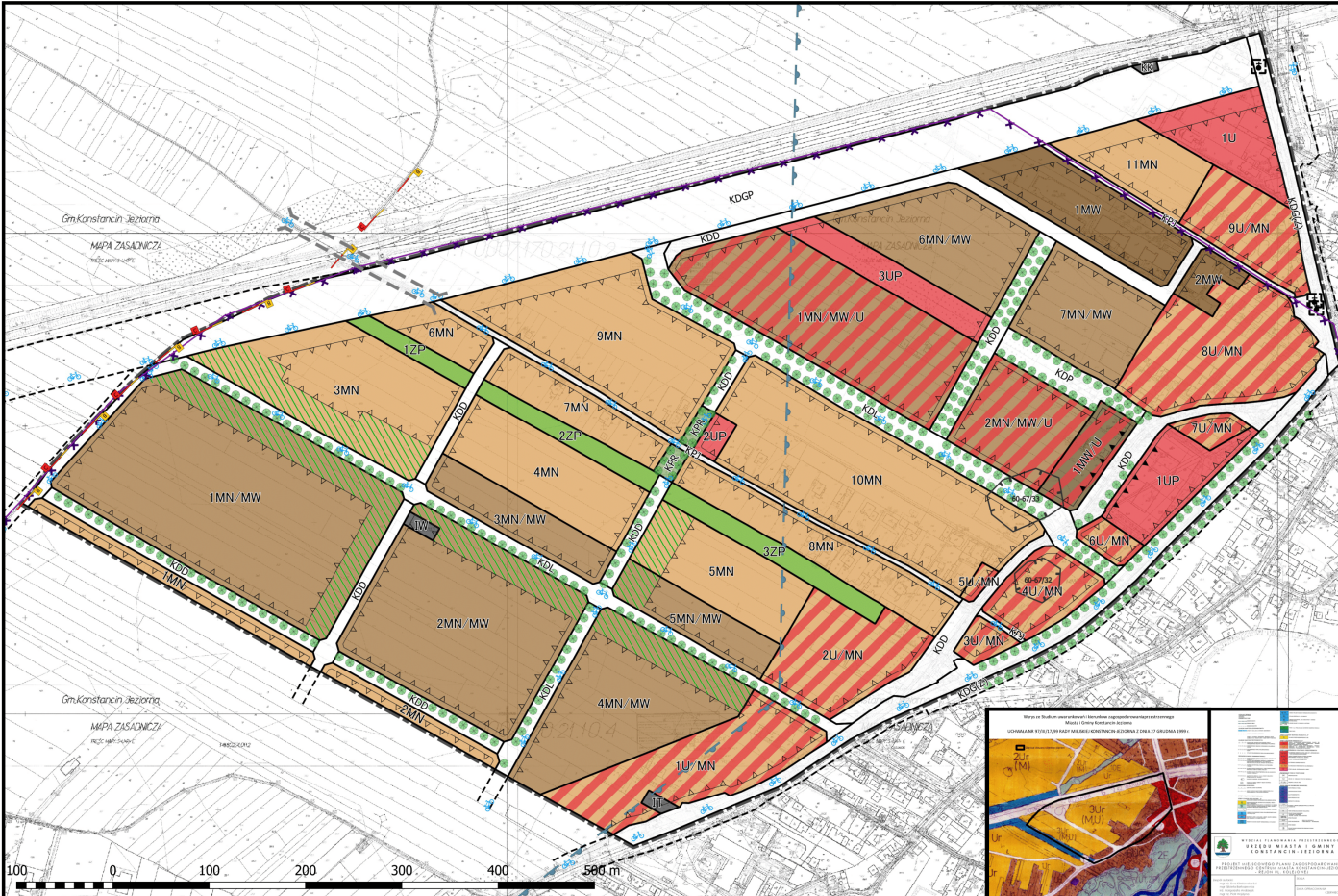
obszar i teren górniczy

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

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

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ







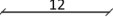



















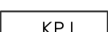






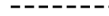


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest **aktem prawa miejscowego**.

To oznacza, że:

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

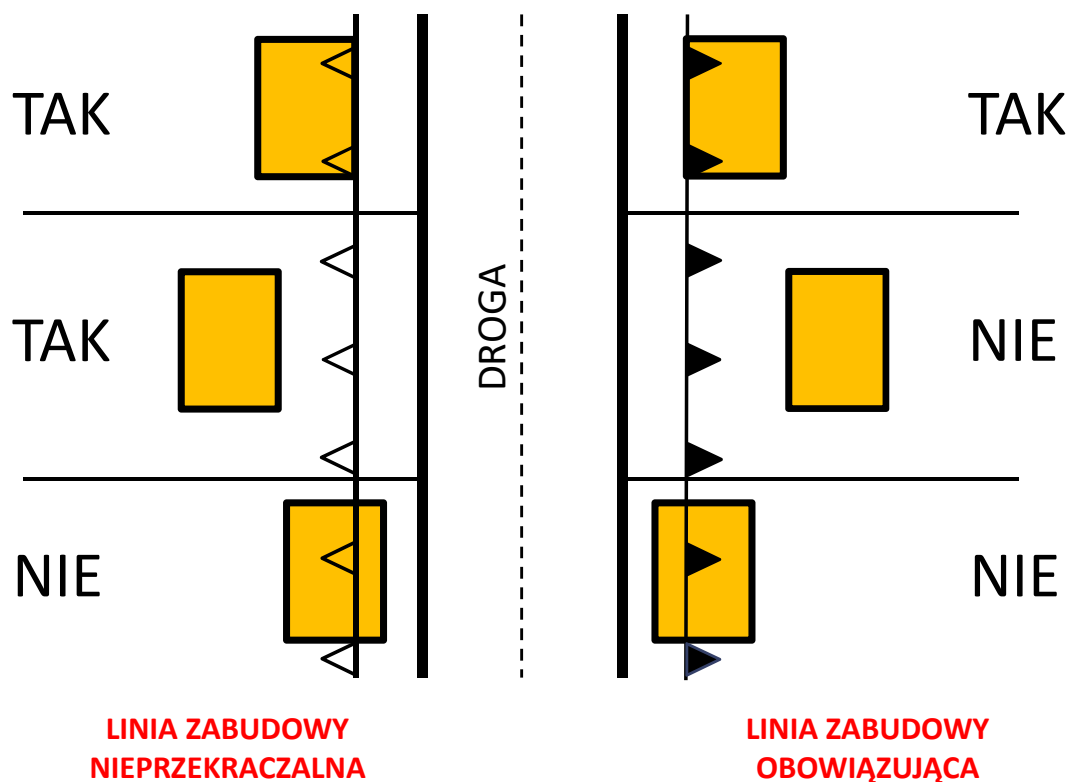
Zakres możliwych ustaleń planu miejscowego określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy upoważniające do wprowadzania ustaleń do planu znajdują się również m.in. w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawie o ochronie przyrody,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

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

LEGENDA	
USTALENIA PLANU:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)
	KAPLICZKI I KRZYŻE PRZYDROŻNE
	SZPALERY DRZEW
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
PRZEZNACZENIE TERENU:	
	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	U/MN - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna
	MN/MW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna
	MN/MW/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa
	MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
	U - zabudowa usługowa
	UP - zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych
	ZP - teren zieleni publicznej
	IW - teren infrastruktury technicznej
	IT - teren infrastruktury technicznej
	KK - teren kolejowy
	KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego
	KDG(Z) - droga główna / zbiorcza
	KDL - droga lokalna
	KDD - droga dojazdowa
	KPJ - ciąg pieszo-jezdny
	KDP - teren parkingów
	KPR - ciąg pieszo-rowerowy
OZNACZENIA GRAFICZNE WSKAZUJĄCE OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:	
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "KONSTANCIN-1"
	GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - DOLINA ŚRODKOWEJ WIŚLY
STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ:	
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
	GRANICA STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA (POZA GRANICAMI TERENU)
	ŚCIEŻKI ROWEROWE
	WIADUKT ROWEROWY

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

USYTUOWANIE BUDYNKU WZGLĘDEM LINII ZABUDOWY



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

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

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ISTOTNE KWESTIE

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

Teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

- a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
- b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków

TYLKO NA "GRUNCIE RODZIMYM"

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – PARKOWANIE

WPROWADZAMY ZASADĘ REALIZACJI MIEJSC PARKINGOWYCH NA TERENIE WŁASNEJ NIERUCHOMOŚCI

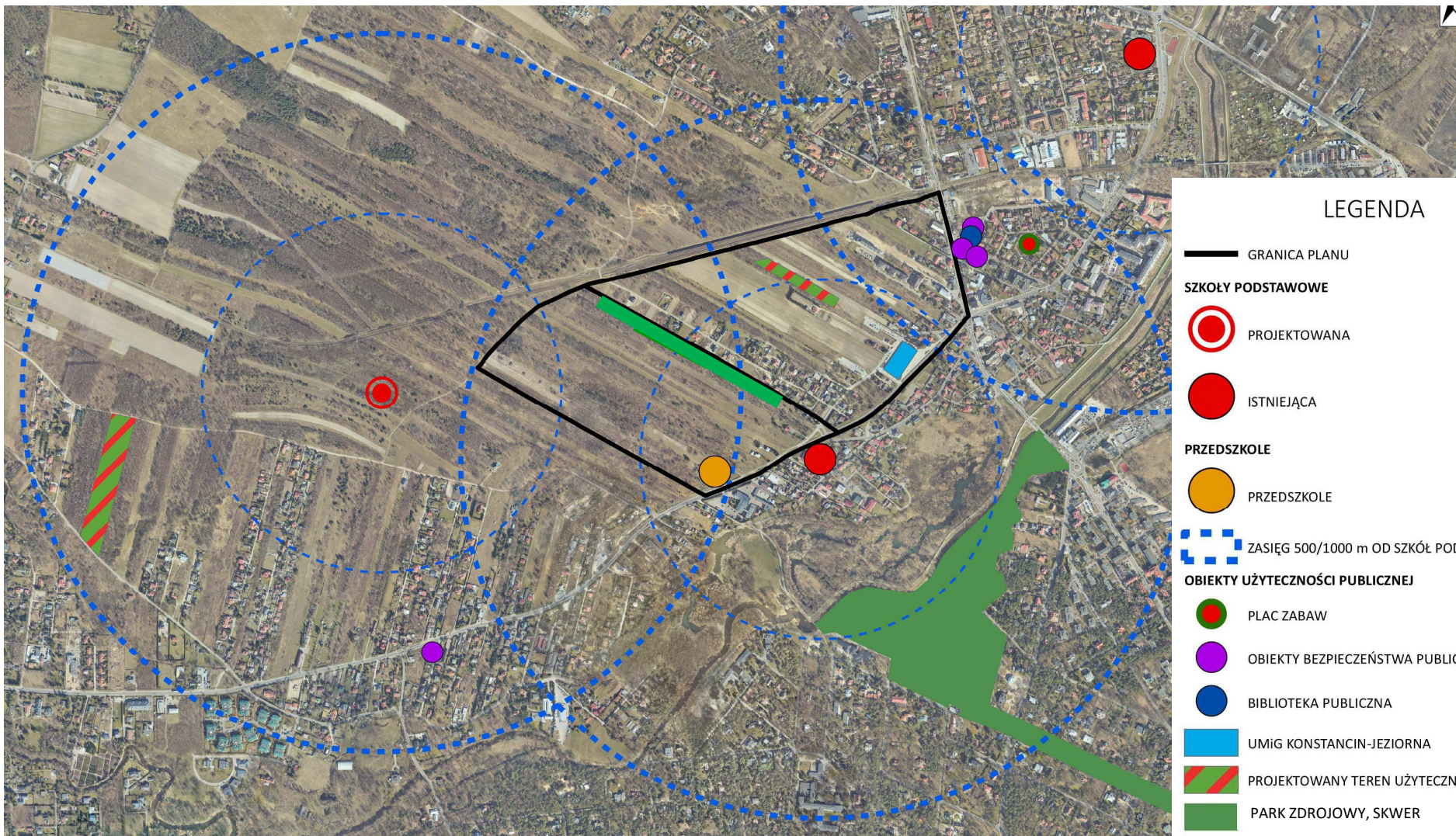
Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny powiększone o 20% obliczonej liczby miejsc do parkowania dla lokali;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w pozostałych przypadkach lokalizowania lokali mieszkalnych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 4) dla innych obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu.

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

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

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA



LEGENDA

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

(DOTYCZĄ POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH KONCEPCJĄ PROJEKTU PLANU)

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

– PRZEZNACZENIE TERENU

W planie ustalamy przeznaczenie terenów

Zakazujemy lokalizowania:

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

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

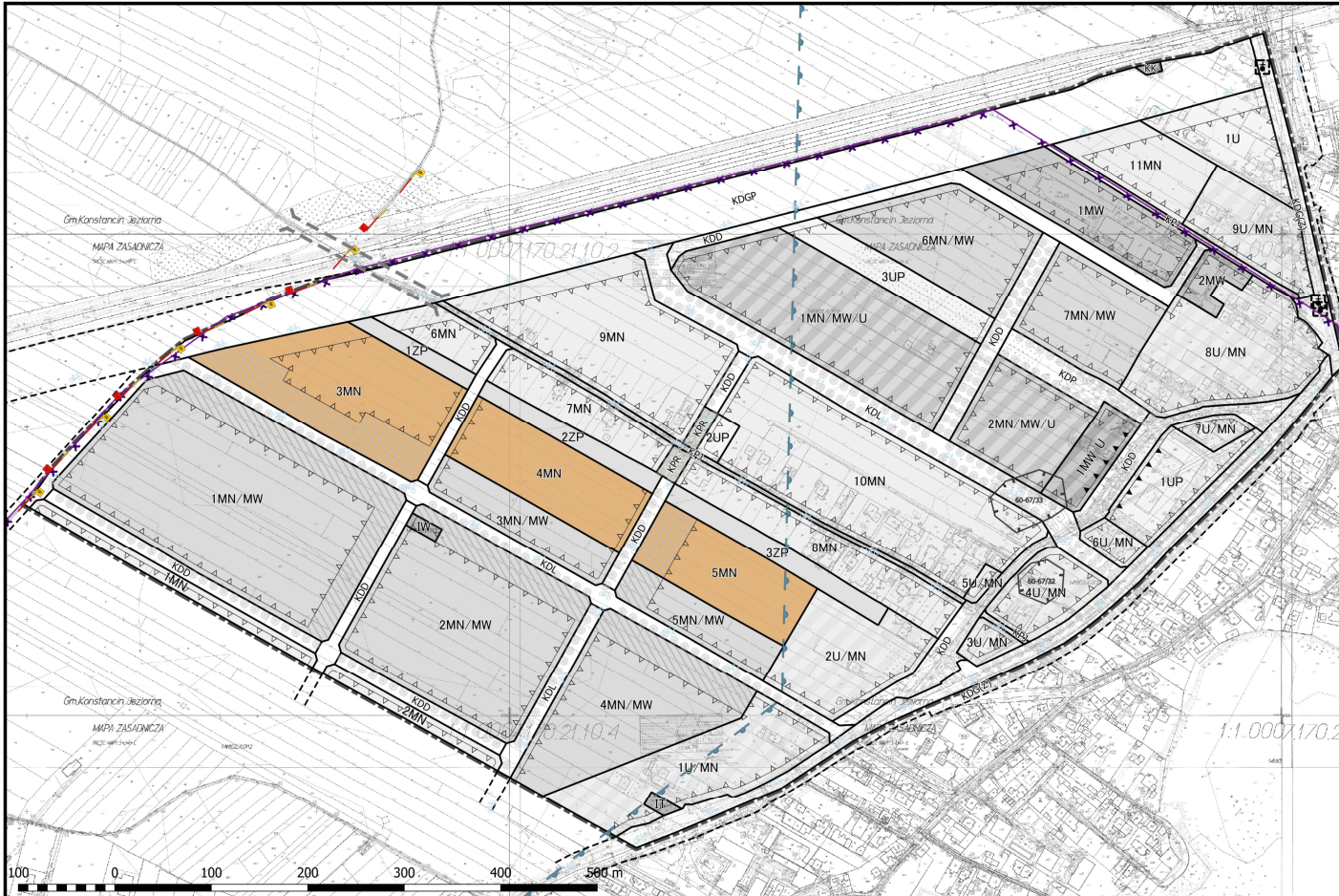
PRZEZNACZENIE TERENU:

MN	MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
U/MN	U/MN- zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna
MN/MW	MN/MW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna
MN/MW/U	MN/MW/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa
MW	MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
MW/U	MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
U	U- zabudowa usługowa
UP	UP- zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych
ZP	ZP- teren zieleni publicznej
IW	IW- teren infrastruktury technicznej
IT	IT- teren infrastruktury technicznej
KK	KK- teren kolejowy
KDGP	KDGP- droga główna ruchu przyspieszonego
KDG(Z)	KDL- droga lokalna
KDL	KDG(Z)- droga główna / zbiorcza
KDD	KDD- droga dojazdowa
KPJ	KPJ- ciąg pieszo-jezdny
KDP	KDP- teren parkingów
KPR	KPR- ciąg pieszo-rowerowy

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenów:

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

wysokość zabudowy:

nie więcej niż 10,5 m (2 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,4

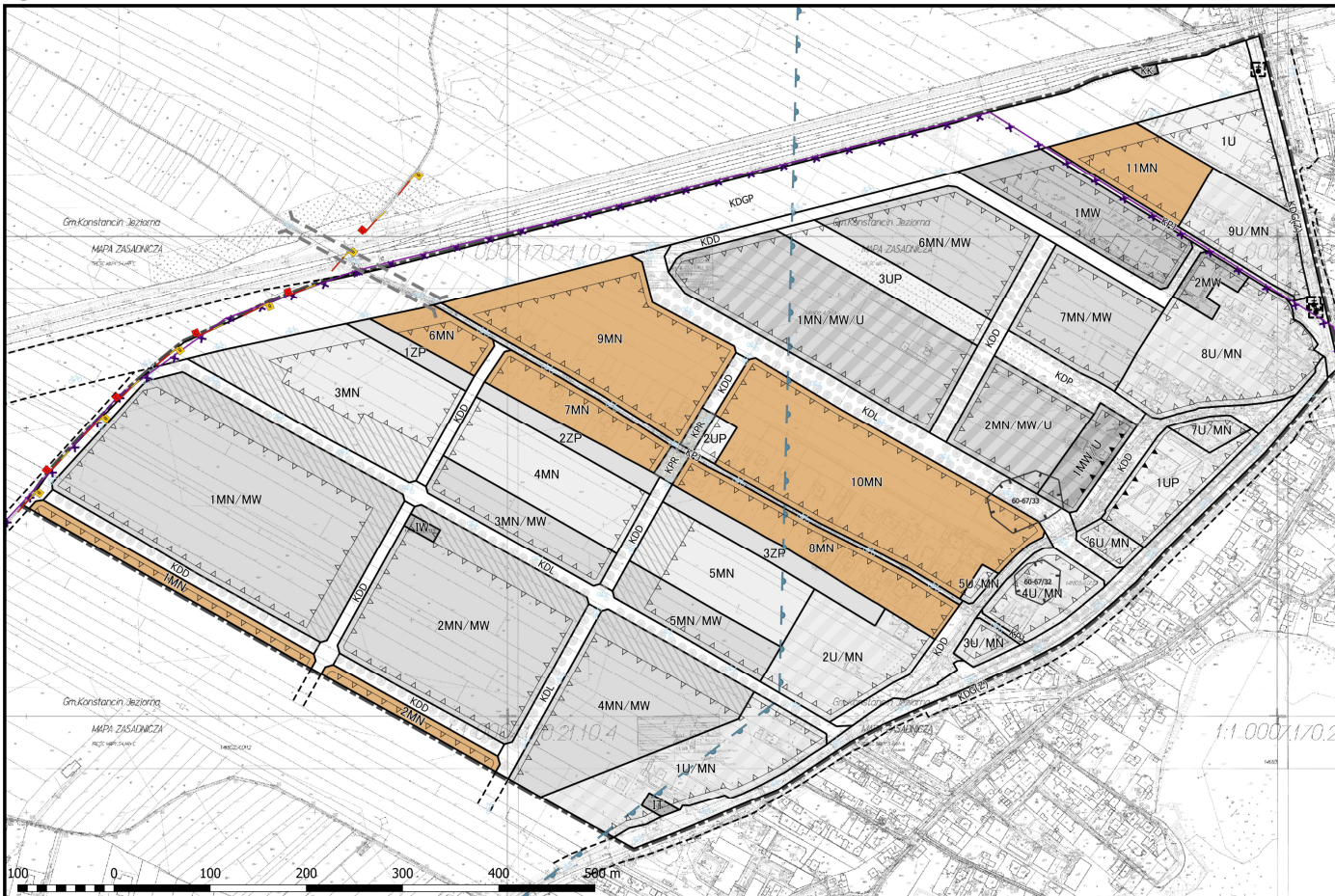
powierzchnia biologicznie czynna:

nie mniej niż 40%

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenów:

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

wysokość zabudowy:

nie więcej niż 10,5 m (2 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,3

powierzchnia biologicznie czynna:

nie mniej niż 50%

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2)

– TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (U/MN)



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenów:

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

wysokość zabudowy:

nie więcej niż 10,5 m (2 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,5

powierzchnia biologicznie czynna:

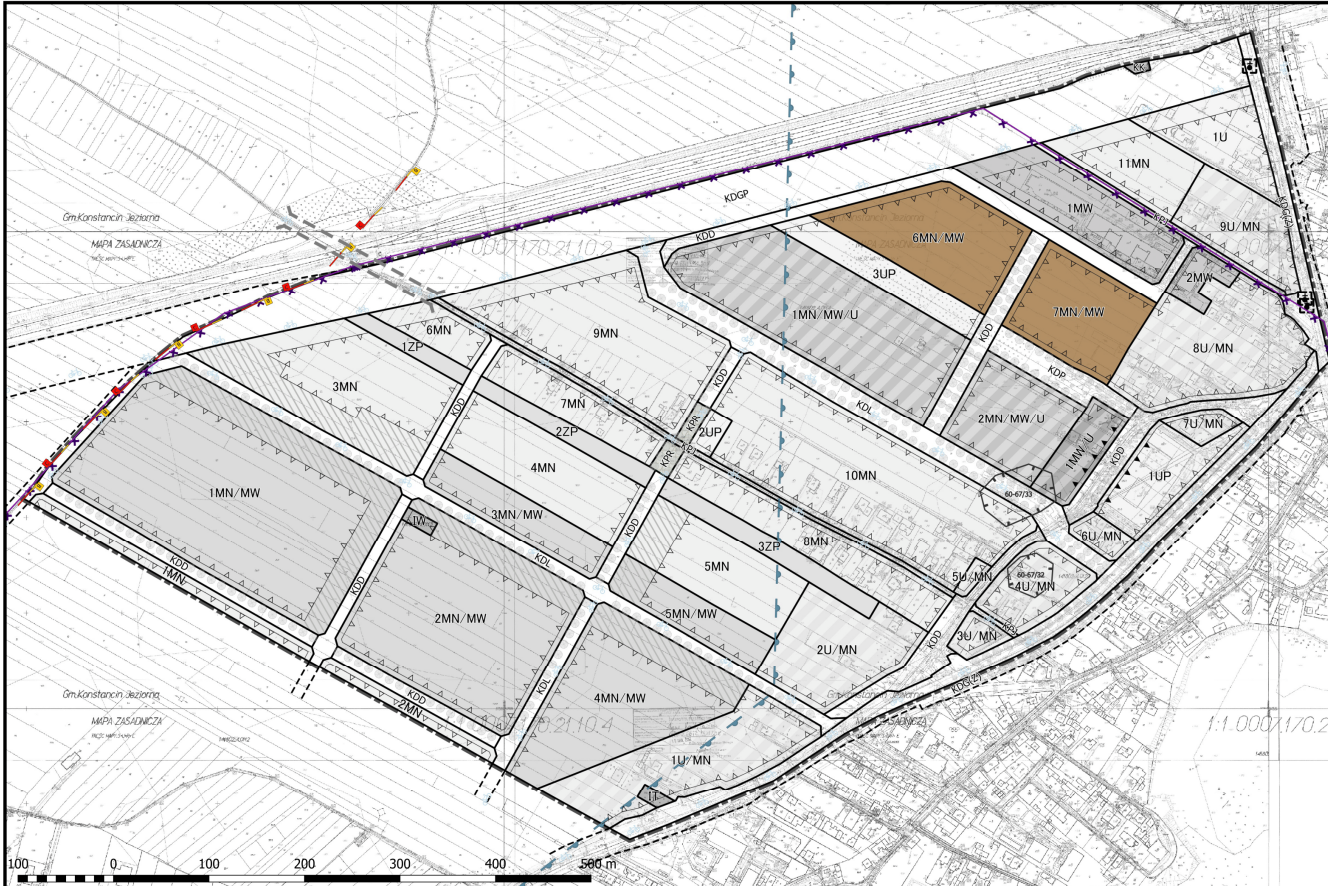
nie mniej niż 40%

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 2)

– TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ (MN/MW)



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenów:

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

wysokość zabudowy:

nie więcej niż 10,5 m (2 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,3

powierzchnia biologicznie czynna:

nie mniej niż 50%

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 2) – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenu (MN/MW/U):

- 1) zabudowa usługowa
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże, związane z przeznaczeniem terenu pod usługi i realizowane jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji usługowej
- 4) miejsca do parkowania
- 5) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 6) drogi wewnętrzne
- 7) zieleń urządzone, place zabaw

wysokość zabudowy:

dla zabudowy usługowej nie więcej niż 12 m (3 kondygnacje nadziemne)

dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 10,5 m (2 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,35

powierzchnia biologicznie czynna:

nie mniej niż 50%

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

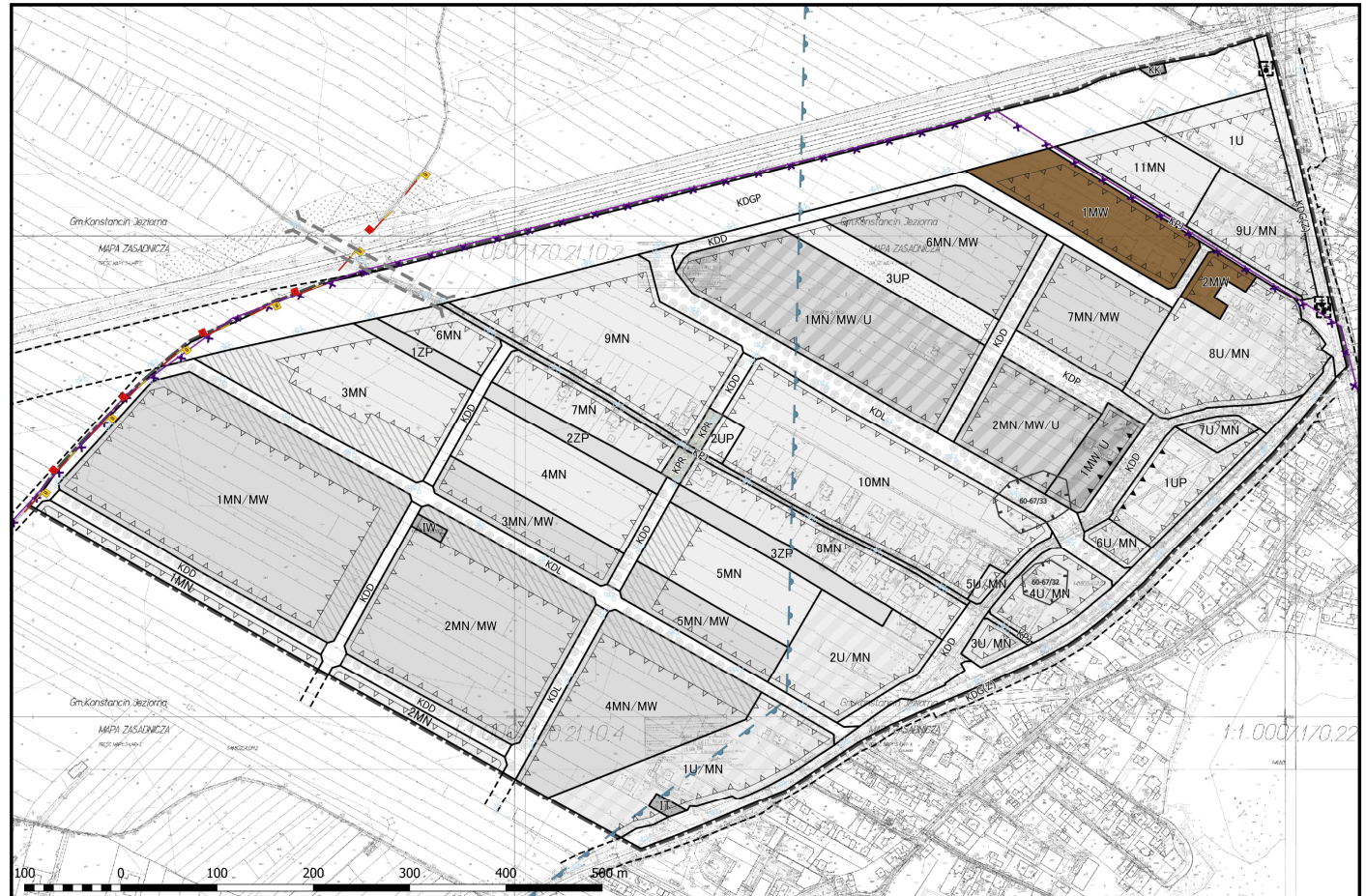
przeznaczenie terenów:

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

wskazniki zagospodarowania terenu wg stanu istniejącego



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 2)

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenu (MW/U):

- 1) zabudowa usługowa
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże, związane z przeznaczeniem terenu pod usługi i realizowane jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji usługowej
- 4) miejsca do parkowania
- 5) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 6) drogi wewnętrzne
- 7) zieleni urządzona, place zabaw

wysokość zabudowy:

nie więcej niż 12 m (3 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,35

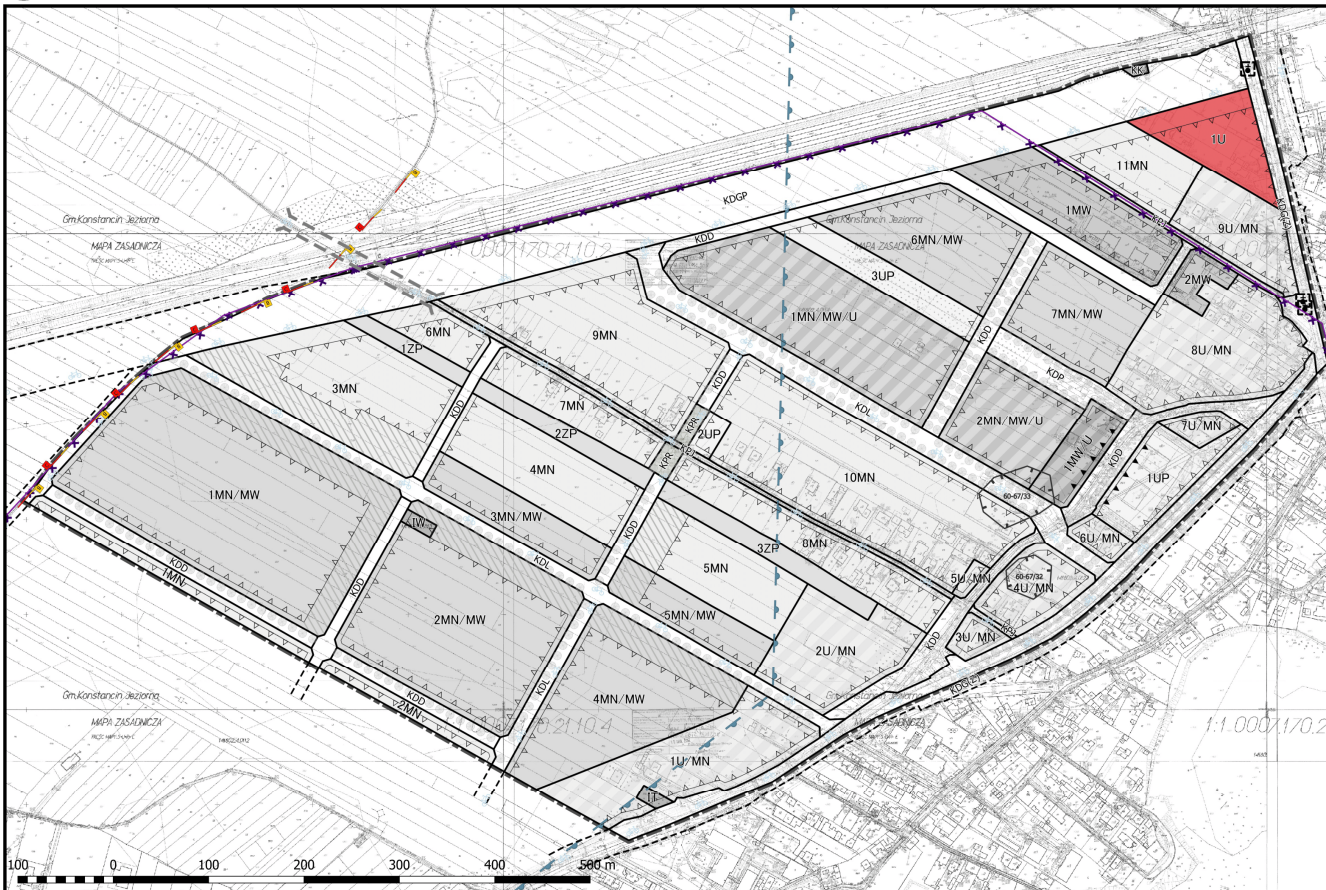
powierzchnia biologicznie czynna:

nie mniej niż 50%

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenu (U):

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

wysokość zabudowy:

dla zabudowy usługowej nie więcej niż 12 m (3 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,35

powierzchnia biologicznie czynna:

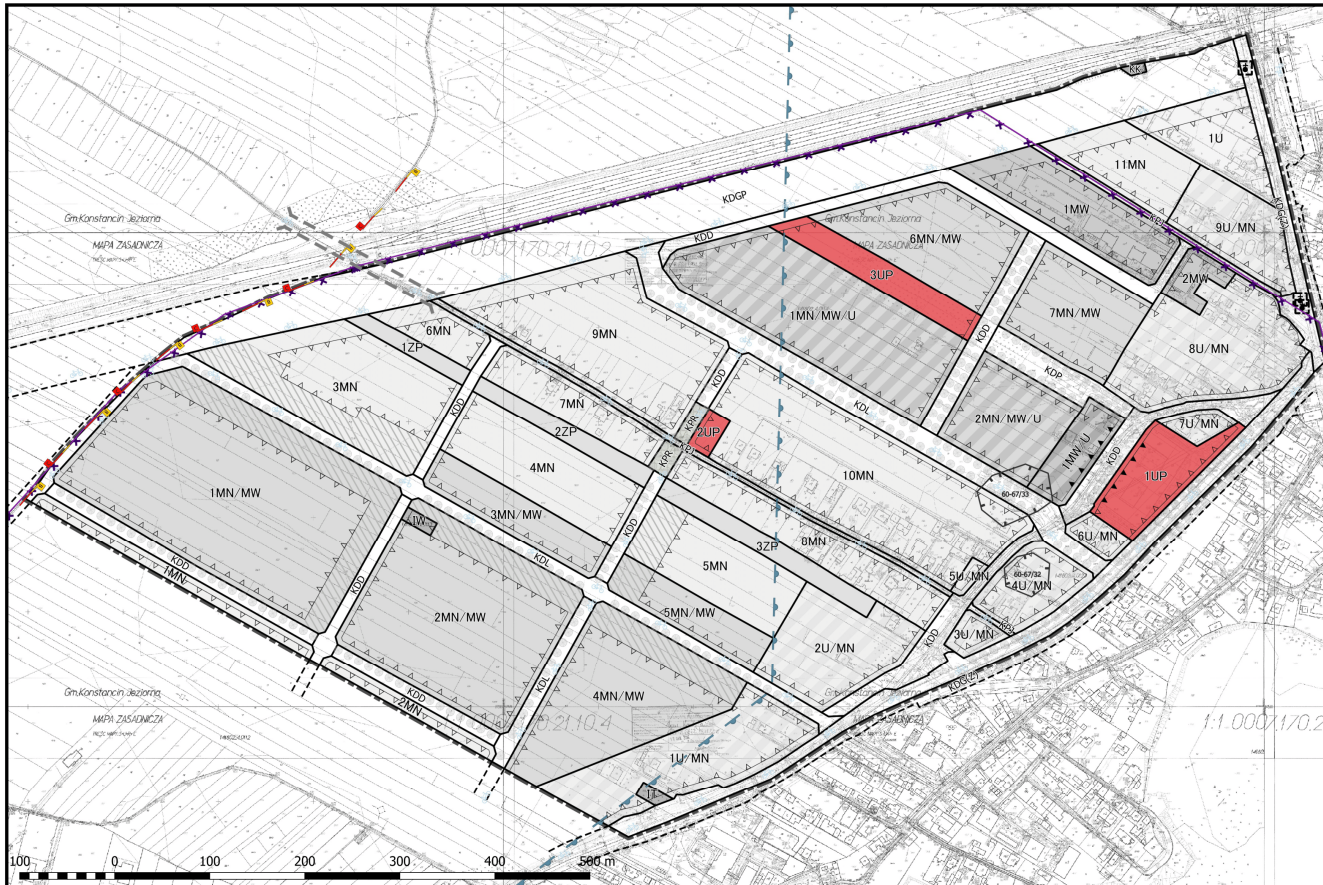
nie mniej niż 50%

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 2)

– TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAKRESU USŁUG PUBLICZNYCH (UP)



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenów:

- 1) usługi publiczne
- 2) usługi komercyjne realizowane jako funkcja wbudowana w budynki o funkcji usług publicznych i stanowiące nie więcej niż 20% ich powierzchni użytkowej
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże związane z przeznaczeniem terenu pod usługi publiczne i realizowane jako wbudowane w te budynki
- 4) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 5) drogi wewnętrzne
- 6) miejsca do parkowania

wysokość zabudowy:

dla zabudowy usługowej nie więcej niż 10,5 m (2 kondygnacje nadziemne)

intensywność zabudowy:

nie więcej niż 0,8

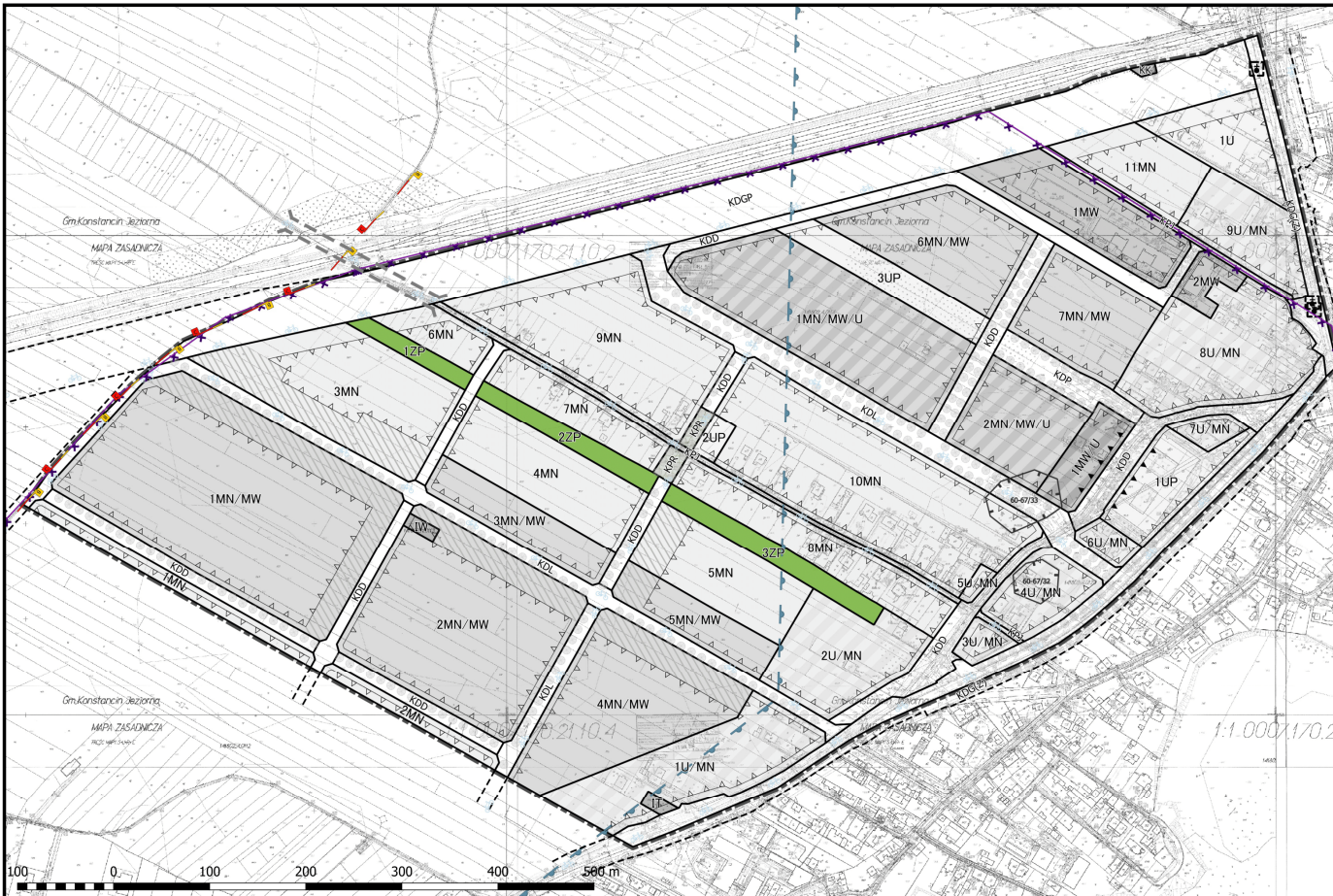
powierzchnia biologicznie czynna:

nie mniej niż 30%

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



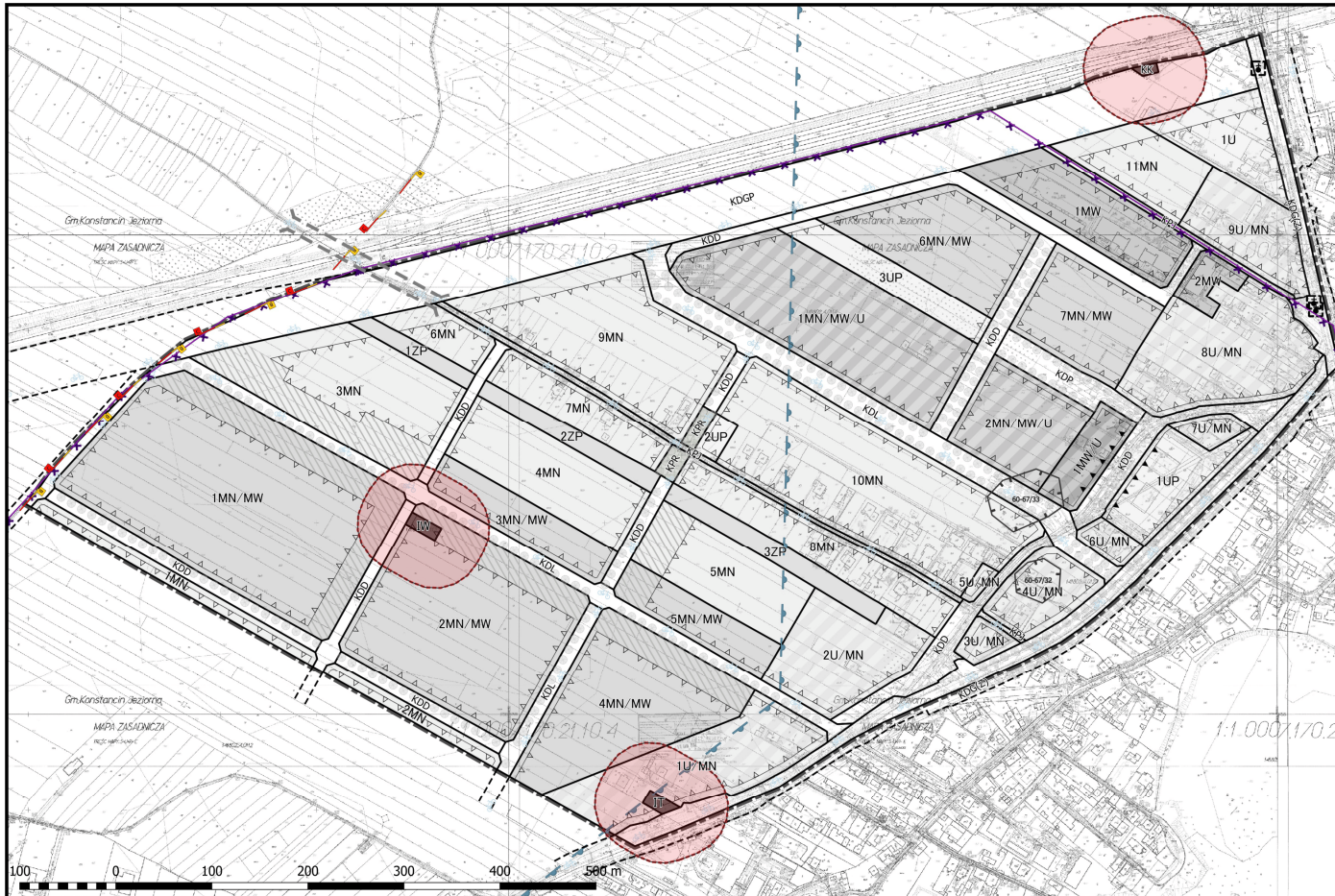
przeznaczenie terenów:

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

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (IW, IT, KK)



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



przeznaczenie terenów:

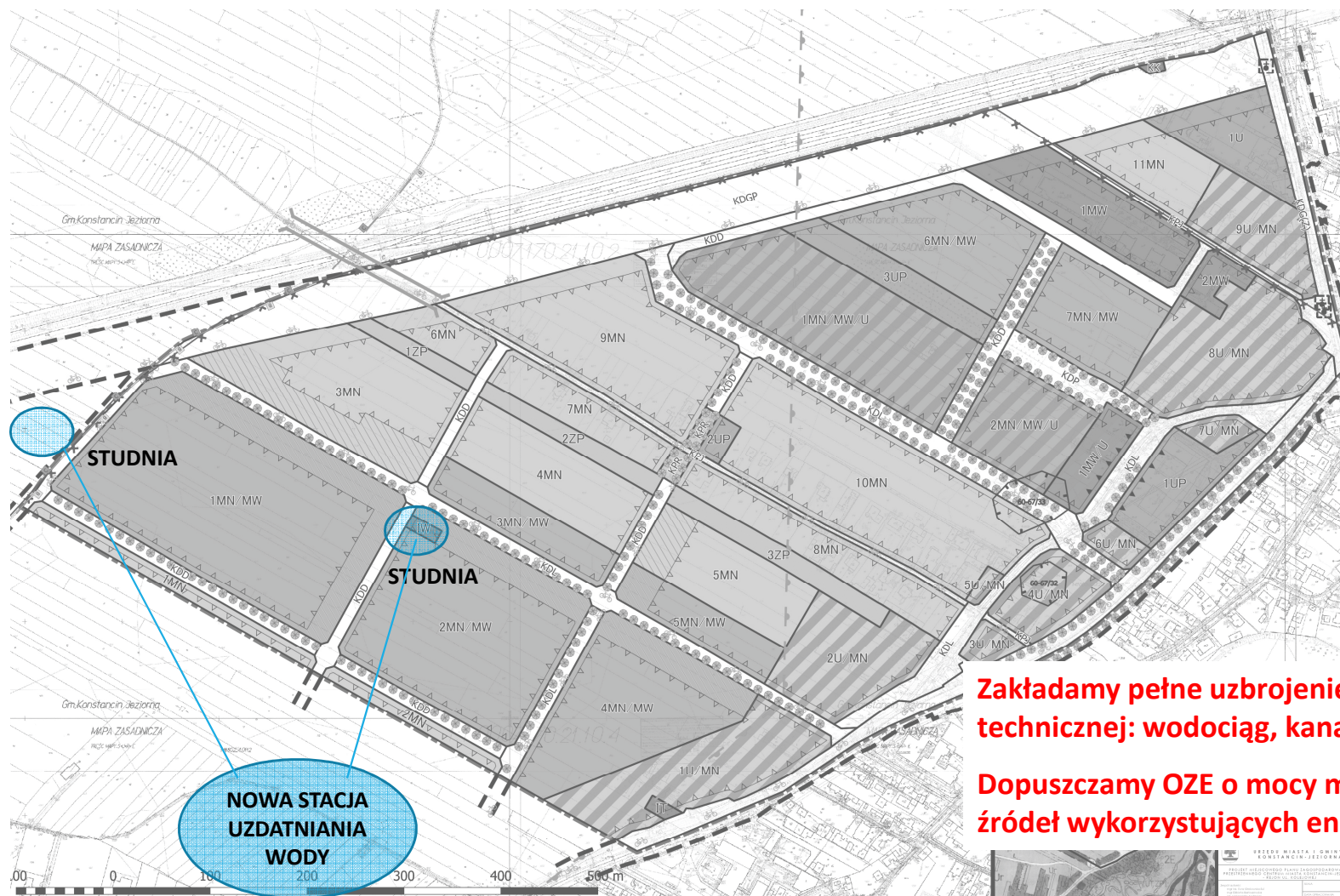
obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

IW – infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów

IT – infrastruktura techniczna z zakresu gospodarki
wodami opadowymi

KK – tereny kolejowe

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (WODOCIĄGI)



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

Dopuszczamy OZE o mocy mikroinstalacji z wyjątkiem źródeł wykorzystujących energię wiatru



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

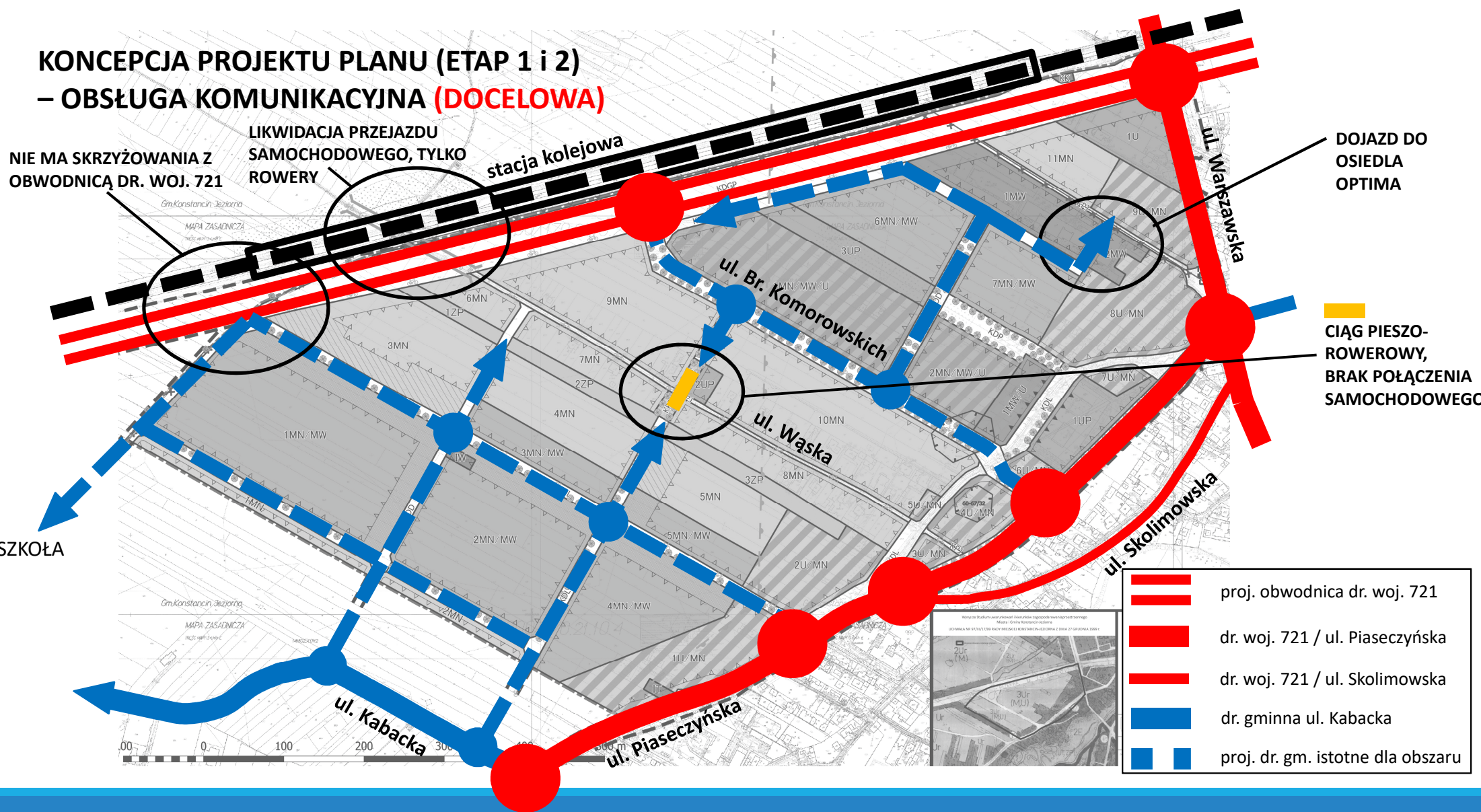
NIE MA SKRZYŻOWANIA Z
OBWODNICĄ DR. WOJ. 721

LIKWIDACJA PRZEJAZDU
SAMOCHODOWEGO, TYLKO
ROWERY

stacja kolejowa

DOJAZD DO
OSIEDLA
OPTIMA

CIĄG PIESZO-
ROWEROWY,
BRAK POŁĄCZENIA
SAMOCHODOWEGO



- proj. obwodnica dr. woj. 721
- dr. woj. 721 / ul. Piaseczyńska
- dr. woj. 721 / ul. Skolimowska
- dr. gminna ul. Kabacka
- proj. dr. gm. istotne dla obszaru

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ETAP 1

PRZEZNACZENIE TERENU	POW. TERENU (M2)	MIN. POW. DZIAŁEK (M2)	POW. ZABUDOWY (%) / POW. BIOL. CZYNNA (%)	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (M)	MAKSYMALNA LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
MN	58 770	1000 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca) 600 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej) 300 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej)	60/40	do 0,4	10,5	2
MN/MW	130 550	1000 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca) 600 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej) 2000 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)	50/50	do 0,35	12	3
U/MN	30 840	1200	60/40	do 0,5	10,5	2
ZP	11 650	1000	10/90	do 0,1	--	--
IW, IT	960	--	90/10	--	--	--

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ETAP 2

PRZEZNACZENIE TERENU	POW. TERENU (M2)	MIN. POW. DZIAŁEK (M2)	POW. ZABUDOWY (%) / POW. BIOL. CZYNNA (%)	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (M)	MAKSYMALNA LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
MN	97 510	1000 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca) 600 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej)	50/50	do 0,3	10,5	2
MN/MW	29 320	1000 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca) 600 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej) 2000 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)	50/50	do 0,3	10,5	2
MN/MW/U	41 800	1000 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca) 600 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej) 2000 (zabudowa wielorodzinna i zabudowa usługowa)	50/50	do 0,35	10,5 – zabudowa mieszkaniowa 12 – zabudowa usługowa	2 – zabudowa mieszkaniowa 3 - zabudowa usługowa

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – ETAP 2 (CD.)

PRZEZNACZENIE TERENU	POW. TERENU (M2)	MIN. POW. DZIAŁEK (M2)	POW. ZABUDOWY (%) / POW. BIOL. CZYNNA (%)	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (M)	MAKSYMALNA LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
MW	15 970	2000	wg stanu istniejącego			
MW/U	5 030	2000	50/50	do 0,35	12	3
UP	9 730	3000	60/40	do 0,8	10,5	2
U	8 740	1000	50/50	do 0,35	12	3
U/MN	42 660	1200	60/40	do 0,5	10,5	2
UP	16 500	2000	70/30	do 0,8	10,5	2

SKUTKI FINANSOWE UCHWALENIA PLANU

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

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

(Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

ODSZKODOWANIE, WYKUP

(art. 36)

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

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

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

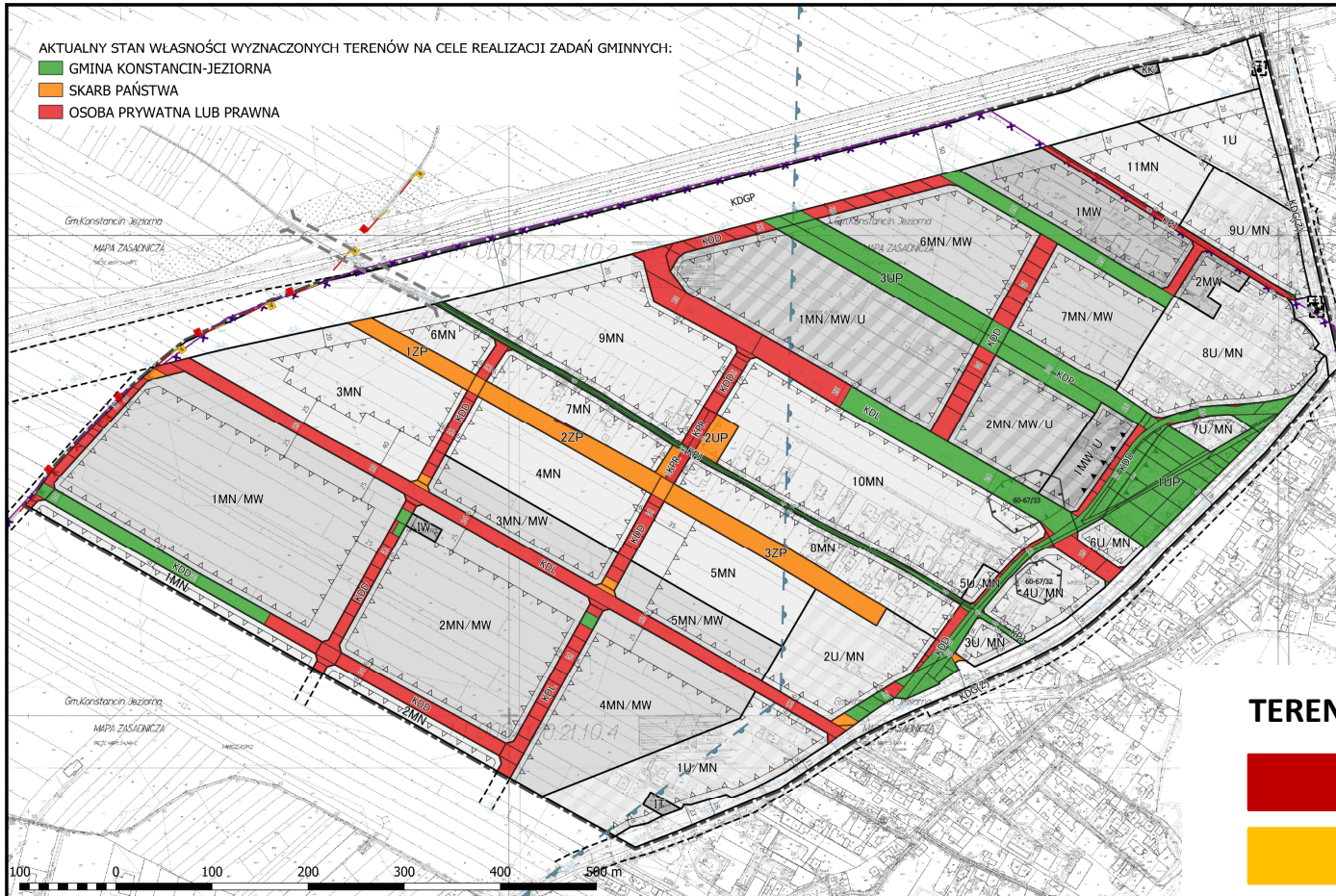
RENTA PLANISTYCZNA MAX. 30%

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

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



KONCEPCJA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. KOLEJOWEJ



**Powierzchnia terenu
do pozyskania na
rzecz Gminy:
ok. 6,1 ha**

TERENY PRZEWDZIANE DO POZYSKANIA PRZEZ:



GMINĘ KONSTANCIN-JEZIORNA OD OSÓB
FIZYCZNYCH I PRAWNYCH



GMINĘ KONSTANCIN-JEZIORNA OD SKARBU
PAŃSTWA