

**UCHWAŁA NR 387/VIII/29/2021  
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 7 lipca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna**

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. 741 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr 646/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, stwierdzając, że 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 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, 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;
- 5) danych przestrzennych – załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** 1. Planem obejmuje się działki o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) w gminie Konstancin-Jeziorna.

2. Granice obszaru objętego planem zostały oznaczone 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784

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;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

2. 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 2.**

### **Objaśnienie określeń użytych w uchwale**

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) **teren** - oznacza fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;

- 3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami;
- 6) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 7) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) **usługi** – oznacza miejsca i obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) **usługi publiczne** – oznacza inwestycje związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu**

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania pensjonatów oraz obiektów typu apartotel i condotel;
- 2) budowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i w zabudowie bliźniaczej.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy**

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

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

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

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 2) nakaz realizacji pokryć dachowych w odcieniach grafitu, szarego, brązowego, zielonego, kolorze naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki pokryć dachowych, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, pomarańczowego, żółtego oraz różowego;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11.** 1. Obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 12.** 1. Obszar objęty planem położony jest w otulinie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego.

**§ 13.** 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 1) zabudowy usługowej z zakresu: usług publicznych, szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych - wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
- 3) infrastruktury technicznej i dróg;
- 4) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

3. Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

**§ 14.** Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 15.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że tereny oznaczone symbolami MN i MNU należy traktować jak tereny mieszkaniowo-usługowe.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 16.** 1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

3. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z linią kolejową należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

**§ 17.** 1. Obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz 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 zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 18.** Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 19.** 1. Ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV na linię kablową lub jej likwidacji.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 20.** Ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne KDL1 i KDL2 (ul. Działkowa) oraz KDL3 (ul. Głowackiego);
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działek, na których lokalizowana jest inwestycja, według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
- 3) dla zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 4) dla zabudowy usługowej, obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 21.** 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg KDL i KDD.

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 linią zabudowy nieprzekraczalną.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość dalszego zaopatrywania w wodę z istniejących w dniu wejścia w życie planu ujęć wody, bez prawa ich rozbudowy;
- 3) przekrój przewodu sieci wodociągowej - nie mniejszy niż  $\varnothing 32$ .

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) przekrój przewodów kanalizacji sanitarnej - nie mniejszy niż  $\varnothing 40$ ;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MNU, U i ZP w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 6;
- 6) 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.

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV w tym ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodów sieci gazowej - nie mniejszy niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, lotnisk oraz ochrony wód.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 23.** 1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 12.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu**

**§ 24.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNU, U i ZP – 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KDL i KDD – 0 %.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 25.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: usług zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji - towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zabudowa gospodarcza i garażowa,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 20%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%,
  - c) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,4,
  - d) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §8 ust. 2:
    - nie większa niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - nie większa niż 5 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - e) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6 m;
- 5) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

6) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

**§ 26.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu: usług zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, kultury, sportu, rekreacji i turystyki oraz hoteli,
- c) zieleń urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie większa niż 20%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 70%,
- c) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,8,
- d) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §8 ust. 2:
  - nie większa niż 15 m, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gospodarczej i garażowej,
  - nie większa niż 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - nie większa niż 5 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- e) geometria dachów - dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;

3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;

4) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

**§ 27.** Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, w tym z zakresu obsługi komunikacji,
- b) zieleń urządzona,
- c) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie większa niż 20%,
- b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%,



- c) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5,
  - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 10 m,
  - e) geometria dachów - dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 50° do 130°.

**§ 28.** Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego oraz urządzeń terenowych małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 5%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 80%,
  - c) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,2,
  - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 5 m,
  - e) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 5) szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6 m;
- 6) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

**§ 29.** Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;
- 3) północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 0 m do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej.

**§ 30.** Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;

- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 18 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 5) nakaz projektowania drogi w sposób uwzględniający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

**§ 31.** Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 4 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 5) nakaz projektowania drogi w sposób uwzględniający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

**§ 32.** Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - zmienna od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 33.** Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek, przyjęty uchwałą Nr 287/V/22/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 97, poz. 2710 z późn. zm.).

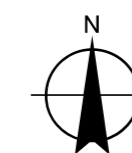
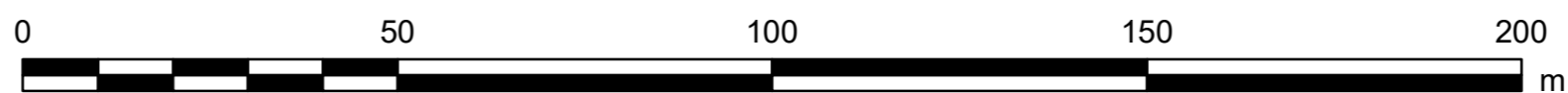
**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK O NR EWID. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105  
Z OBREBU EWID. 0013 (KIERSZEK) GM. KONSTANCIN-JEZIORNA**



**Wyrys ze Studium Uwarunkowań  
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna**

Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.



**9E** OBSZARY BUFOROWE „LASU KABACKIEGO” I OGRODU BOTANICZNEGO

**LEGENDA**

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy nieprzekraczalna
- Zwymiarowane odległości (w metrach)
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- Tereny zabudowy usługowej
- Teren zieleni urządzonej
- Teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi lokalnej
- Teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi dojazdowej

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK O NR EWID. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 Z OBREBU EWID. 0013  
(KIERSZEK) GM. KONSTANCIN-JEZIORNA

URZĄD MIASTA I GMINY  
KONSTANCIN-JEZIORNA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

AUTORZY:	mgr inż. arch. Ewa Klimkowska - Sul	SKALA: 1:1000
	mgr inż. Elżbieta Bartoszevska	
	inż. Małgorzata Andrzejak	DATA:
	mgr inż. Agata Jędra	Lipiec 2021
	mgr inż. Agnieszka Stosio	
	mgr inż. Piotr Wojdyła	

Przewidziano się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego z siedziby gminy i kadrowego zespołu	
Organ prowadzący planistyczny zespół projektowy i techniczny	STAROSTA FIARĘCZYŃSKI
Nazwa materiału wstąpi	<i>Kom</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału wstąpi	<i>PA-110-001-001-001</i>
Data wykonania kopii	2016-07-26
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty <i>Elżbieta Grabowska</i> podpis <i>Elżbieta Grabowska</i>

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna**

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 uwag do projektu uchwały		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu uchwały		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.12.2020 r. do 28.12.2020 r.</b>										
1.	22.12.2020 r.	1 osoba fizyczna	Wnosi o zapis w planie, że wyłącza się możliwość budowy kondominiów – należy zapobiec możliwości budowy na terenie Kierszka budynków mieszkaniowych z odrębnymi lokalami.	cały obszar objęty planem	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji pensjonatów oraz obiektów typu apartotel, condohotel oraz zakaz budowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej i w zabudowie bliźniaczej
2.	08.01.2021 r.	3 osoby fizyczne	1) Zdaniem autorów uwagi budowa szpitala i budynku wyższego niż 10 m będzie precedensem, który może być wykorzystany przez deweloperów na tym terenie w przyszłości, co jest w sprzeczności z ochroną strefy, jaką jest otulina Lasu Kabackiego. Opowiadają się przeciwko budowie szpitala na terenie objętym planem oraz zwiększeniu wysokości budynku do 15 m – pod jakimikolwiek hasłem.	cały obszar objęty planem	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
			2) Wnoszą o zapis w planie, że wyłącza się możliwość budowy kondominiów – należy zapobiec możliwości budowy na terenie Kierszka budynków mieszkaniowych z odrębnymi lokalami. Uważają, że nowy plan powinien zabraniać budowy szeregowców i kondominiów z mieszkaniami i jasno precyzować pozwolenie na budowę wyłącznie domów jednorodzinnych czy bliźniaczych.	cały obszar objęty planem	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji pensjonatów oraz obiektów typu apartotel, condohotel oraz zakaz budowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej i w zabudowie bliźniaczej
			3) Wnoszą uwagę do zapisu możliwości budowy infrastruktury technicznej do 30 m, ponieważ zdaniem autora uwagi da to możliwość budowania masztów przekątnikowych. Podnoszą, że w projekcie brakuje jasno określonego wyjaśnienia dot. czego dotyczy wysokość 30 m oraz wyraźnego zakazu budowy takiego obiektu przez samego inwestora.	cały obszar objęty planem	§8 tekstu planu		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25.01.2021 r. do 15.02.2021 r.</b>										
3.	01.03.2021	PGNiG Termika SA ul. Modlińska 15 03-216 Warszawa	1) Wnosi o wprowadzenie do planu zapisów dotyczących zakazu sytuowania obiektów ograniczających widoczność, w szczególności obiektów budowlanych, drzew, krzewów	cały obszar objęty planem	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

			i innych upraw wysokopiennych, reklam, elementów ochrony akustycznej w obrębie trójkątów widoczności skrzyżowania bocznicy Elektrociepłownia Siekierki w Warszawie z ul. Głowackiego (przejazdu kolejowo-drogowego).							
			2) Wnosi o wprowadzenie do planu zapisów dotyczących obowiązku zabezpieczenia od strony terenu kolejowego w sposób uzgodniony z zarządcą infrastruktury kolejowej drogi, oznaczonej symbolem KDL2 lub odsunięcie drogi na odległość określoną w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym lub usunięcie drogi z miejscowego planu.	KDL2	-			niewzględzona		niewzględzona
			3) Wnosi o wprowadzenie do planu zapisów regulujących nasadzenia drzew i krzewów w odległości od osi toru kolejowego zgodnej z przepisami wydanymi na podstawie art. 54 ww. ustawy.	cały obszar objęty planem	-			niewzględzona		niewzględzona
			4) Wnosi o wprowadzenie do planu zapisów nakazujących projektowanie dróg i placów utwardzonych z odpowiednim systemem odwodnienia powierzchniowego oraz kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem skierowanym poza pas gruntu i urządzenia odwadniające (rowy odwadniające) bocznicę kolejową, w celu niedopuszczenia do podmycia nawierzchni torowej. Pochylenie poprzeczne i podłużne dróg oraz placów utwardzonych zaprojektowanych na terenach sąsiadujących z terenem kolejowym powinno zostać zaprojektowane w kierunku przeciwnym do terenu kolejowego.	cały obszar objęty planem	-			niewzględzona		niewzględzona
			5) Wnosi o wprowadzenie do planu zapisów nakazujących sytuowanie budynków i budowli w odległości określonej w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, za wyjątkiem odcinków obiektów liniowych zaprojektowanych w celu połączenia z istniejącymi lub nowobudowanymi obiektami liniowymi (np. wodociągi, gazociągi, ciepłociągi, rurociągi, linie elektroenergetyczne, linie kablowe nadziemne i podziemne) usytuowanymi poza ww. strefą.	cały obszar objęty planem	-			niewzględzona		niewzględzona
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31.05.2021 r. do 21.06.2021 r.</b>										
4.	02.07.2021	PGNiG Termika SA ul. Modlińska 15 03-216 Warszawa	Wnosi o dostosowanie części graficznej planu do zapisu §16 ust. 3 projektu uchwały	cały obszar objęty planem				niewzględzona		niewzględzona

Załączniki  
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
387/VIII/29/2021  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 7 lipca 2021 r.

**Rozstrzygnięcia 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 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, 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 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 2021 r. poz. 716 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 2021 r. poz. 305).

§ 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 2020 r. poz. 2028), 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 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 387/VIII/29/2021  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 7 lipca 2021 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr 387/VIII/29/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, jest sporządzany w związku z uchwałą nr 646/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 5 ha położony w północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. 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.

#### **1) 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU1 i MNU2**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 4) tereny komunikacji – drogi publiczne klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami **KDL1, KDL2 i KDL3**;
- 5) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

Jednocześnie dla wyżej wymienionych terenów ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustanawiając zasady zagospodarowania uwzględniono



wymagania wynikające m.in. z przepisów dot. rezerwatu przyrody las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Ponadto w planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami).

Na omawianym obszarze nie występują zabytki objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz dobra kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3 uzasadnienia).

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie, po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, skierował projekt do opiniowania i uzgodnień oraz wystąpił o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 07.12.2020 r. do 28.12.2020 r., od dnia 25.01.2021 r. do 15.02.2021 r. oraz od 31.05.2021 r. do 21.06.2021 r. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

## **2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna**

Projekt planu jest zgodny z wynikami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna.

## **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera jedynie informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- b) dochody z podatku od nieruchomości;
- c) wydatki związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i realizację sieci infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. 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, o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.