



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 02 września 2021 r.

Poz. 7661

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.1)), 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;

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

- 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 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 condohotel;
- 2) budowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i w zabudowie bliźniaczej.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu 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.

Szczegółne 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 100m² 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 m²;
- 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 m²,
 - 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) zieleni 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 m²;

4) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° od 120°.

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

§ 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 m²;

4) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 50° od 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 m²,

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 m²,

- b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° od 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.

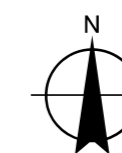
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Agata Wilczek

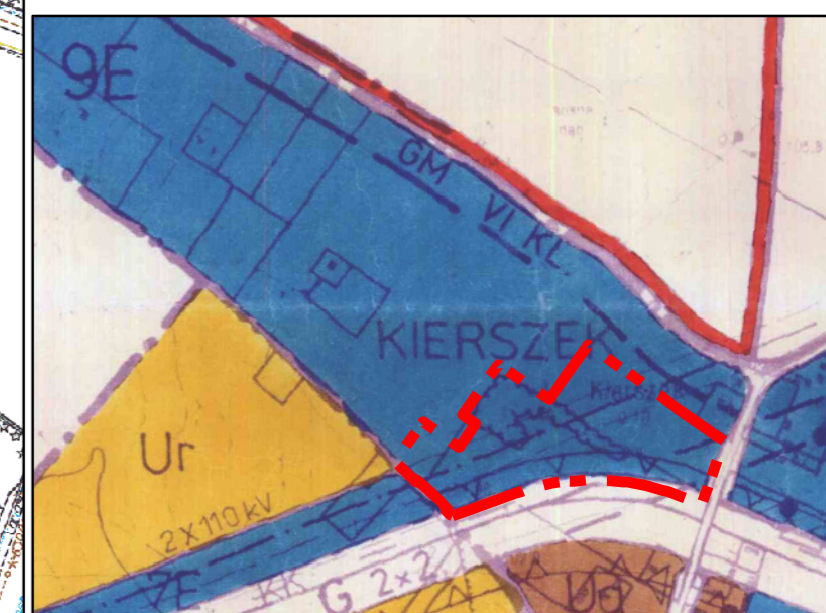
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 387/VIII/29/2021
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 7 lipca 2021 r.

**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-JEJIORNA**



**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-JEJIORNA

URZĄD MIASTA I GMINY
KONSTANCIN-JEJIORNA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Przywołana lista zgodności materiału kopii z treścią materiału planowego zespołu gospodarczego i kartograficznego	
Organ prowadzący planowanie przestrzenne	STAROSTA PŁATECZYŃSKI
Nazwa materiału wstąpi	<i>Kopia</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału wstąpi	<i>PLATEC 001.001.3089.016</i>
Data wykonania kopii	<i>2016-07-26</i>
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	<i>z up. Starosta Płateczyński</i> <i>Elżbieta Grabowska</i>



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 387/VIII/29/2021
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 7 lipca 2021 r.

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 obrębem 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
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębem ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.12.2020 r. do 28.12.2020 r.										
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	
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębem ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25.01.2021 r. do 15.02.2021 r.										
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 i innych upraw wysokopiennych, reklam,	cały obszar objęty planem	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

			elementów ochrony akustycznej w obrębie trójkątów widoczności skrzyżowania bocznic Elekrociepłownia 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	-			niewzględniona	niewzględniona
			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	-			niewzględniona	niewzględniona
			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	-			niewzględniona	niewzględniona
			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	-			niewzględniona	niewzględniona
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.									
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				niewzględniona	niewzględniona

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