

**UCHWAŁA NR/2021
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
z dnia 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębem ewid. 02-02
w Konstancinie-Jeziornie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 382/VIII/28/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębem ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 10/54 z obrębem ewid. 02-02 w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§3.

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) 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 gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic terenów górniczych;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§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) zwymiarowane odległości (w metrach);
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wynika z przepisów odrębnych – Granica układu urbanistycznego osiedla robotniczego Mirków – wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1319.
3. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku planu ma 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 rozgraniczająca** – oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;

- 4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym:
 - 1) tereny zieleni publicznej urządzonej – oznaczone symbolami **ZP 1, ZP 2, ZP 3**;
 - 2) tereny komunikacyjne – drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone symbolami **KDD 1, KDD 2, KDD 3, KDD 4**;
 - 3) teren komunikacyjny – ciąg pieszo-rowerowy – oznaczony symbolem **KPR**.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 30 m.

Rozdział 5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9.

1. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny zieleni publicznej urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP 1, ZP 2, ZP 3 należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - 1) infrastruktury technicznej i dróg;
 - 2) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

§10.

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

§11.

Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych

na terenie objętym planem.

Rozdział 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§12.

1. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach układu urbanistycznego osiedla robotniczego Mirków, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1319.
2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarze, o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§13.

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „B” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

§14.

1. Obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa Puławy)”, 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.
3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§15.

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 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§16.

Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz istniejącą drogą (ul. Mirkowska) znajdującą się poza

- granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami KDD 1, KDD 2, KDD 3, KDD 4;
 - 3) w planie miejscowym wyznaczono ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem KPR;
 - 4) możliwość lokalizowania na terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) dla terenów zieleni publicznej urządzonej ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§17.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

§18.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§19.

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) przekrój przewodów kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż $\varnothing 40$;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach ZP 1, ZP 2 i ZP 3 powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

§20.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV oraz ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §22.

§21.

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 §22.

§22.

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

§23.

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.

§24.

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 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§25.

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

Rozdział 13.

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

§26.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, w wysokości – 0 %.

Dział II.

Przepisy szczegółowe

§27.

Dla terenów zieleni publicznej urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP 1, ZP 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen publiczna urządzona;
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - c) place zabaw;
 - d) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 30 %;
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1;
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;

- e) ustalenie, o którym mowa w lit. d nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.

§28.

Dla **terenu zieleni publicznej urządzonej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń publiczna urządzona;
 - b) place zabaw;
 - c) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 70 %;
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1;
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
 - e) ustalenie, o którym mowa w lit. d nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.

§29.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§30.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu – zmienna od 9 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§31.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu – zmienna od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§32.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu – zmienna od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§33.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KPR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III. Przepisy końcowe

§34.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 413/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r. Nr 268, poz. 6922).

§35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

§36.

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