

**UCHWAŁA NR .../VIII/...../2022
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 358/VII/22/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej, zmienioną uchwałami nr 398/VIII/31/2021 z dnia 8 września 2021 r. oraz nr 421/VIII/32/2021 z dnia 20 października 2021 r. oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej, 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) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar wyznaczony następującymi granicami:

- 1) od północno-zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/1 z obrębu ewid. 01-16 północną granicą działki o nr ewid. 12/1 z obrębu ewid. 01-16 i dalej północną granicą działki o nr ewid. 12/2 z obrębu ewid. 01-16 do jej północno-wschodniego wierzchołka;
- 2) wschodnią granicą działek o nr ewid. 12/2, 12/6 i 15/3 z obrębu ewid. 01-16 i dalej wzdłuż linii stanowiącej jej przedłużenie aż do południowej granicy działki o nr ewid. 15/1 z obrębu ewid. 01-16;

- 3) południową granicą działki o nr ewid. 15/1 z obrębem ewid. 01-16 do zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 21 z obrębem ewid. 01-16;
- 4) od zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 21 z obrębem ewid. 01-16 do południowo-wschodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/4 z obrębem ewid. 01-16;
- 5) południową granicą działki o nr ewid. 12/4 i 12/3 z obrębem ewid. 01-16 i dalej zachodnią granicą działek o nr ewid. 12/3 i 12/1 z obrębem ewid. 01-16 do północno-zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/1 z obrębem ewid. 01-16.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające terenu 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 czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.
2. Następujące oznaczenie graficzne wynika z przepisów odrębnych – strefa 10 m od obszaru kolejowego.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o charakterze lokalnym.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem **KDGP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy.

§ 8.1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

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

- § 9. 1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

- § 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i parkingów.
2. Zakazuje się lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki.
3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

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

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły – Warszawa - Puławy”, nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. W celu ochrony obszaru, o którym 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.

§ 13. W strefie 10 m od granicy obszaru kolejowego przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek - 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

2. 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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 15. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się w granicach i poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem.

2. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej, powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV,

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem ust. 7.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;

- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 7.
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 oraz ochrony zabytków.
7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. W przepisach szczegółowych planu został zawarty sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP.

Rozdział 11.

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

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 19. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy z zakresu usług publicznych, w tym:
 - targowisko miejskie,
 - sport, rekreacja i kultura,
 - zieleni urządzona,
 - plac zabaw,
 - parking.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 6 m,
 - c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80%,

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,
- g) geometria dachów – nachylenie dachu do 30°.

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- b) nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla rowerów.

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** ustala się przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem ust.2:

- a) teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- b) szerokość pasa terenu w granicach planu od 39 m do 41 m, zgodnie z rysunkiem planu,

2. Do czasu zagospodarowania terenu KDGP na cele drogowe, dopuszcza się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń urządzonej,
- b) parking;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Świątlicowa),
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 22. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181 z 2011 r. poz. 558).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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