

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

z dnia 2022 r.

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Klunowska-Sul

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 1159/10, 1159/11, 1159/12 z obrębu ewid. 00-01 Bielawa w gminie Konstancin-Jeziorna

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 420/VIII/32/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 1159/10, 1159/11, 1159/12 z obrębu ewid. 00-01 Bielawa w gminie Konstancin-Jeziorna, 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 działek o nr ewid. 1159/10, 1159/11, 1159/12 z obrębu ewid. 00-01 Bielawa w gminie 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. 1159/10, 1159/11, 1159/12 z obrębu ewid. 00-01 Bielawa w gminie Konstancin-Jeziorna.

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 zaopatrzonych 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) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) 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 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

§ 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 oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych: granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza teren o nawierzchni urządzonej, w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencje wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

- a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencje wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną roślinność, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków:
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określona w procentach;
- 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** – oznaczają 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,

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

§ 8. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) zabudowy hotelowej typu condohotel i apartotel;
- 2) myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji benzynowych.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy.

§ 9. 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.

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

2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną, z wyjątkiem terenów w granicach szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 12. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

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.

§ 13. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) teren MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) teren ZP należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C 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. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 255,0 m.n.p.m.

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

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.

§ 17. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 1159/10, 1159/11, 1159/12 z obrębu ewid. 00-01 Bielawa w gminie Konstancin-Jeziorna – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lipca 2022 r. do 5 sierpnia 2022 r. .

3. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy.

4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 2 zakazuje się realizacji podpiwniczeń w projektowanych budynkach, przy zachowaniu ustaleń o których mowa w ust. 3.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. Ustala się minimalna powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej — nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - c) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej, o której mowa w lit b należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 2) ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ust. 2.

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.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów w granicach szczególnego zagrożenia powodzią.

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 – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie MN/U powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie 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.

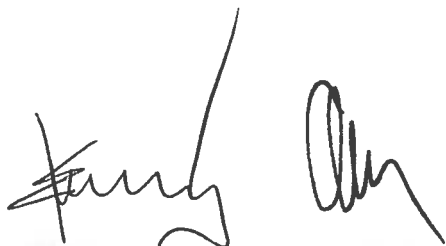
Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21 Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 11.

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



§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokościach:

- 1) 20% dla terenu oznaczonego symbolem MN/U;
- 2) 0% dla terenów ZP i KDL.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa,
- c) zieleń urządzonej,
- d) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- e) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1000m²,
- b) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- 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 30%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,55,
- g) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°,
- i) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- j) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- k) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°.



§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna,
- 2) klasa drogi – lokalna,
- 3) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - zmienna od 3 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§26. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa część północna i wschodnia, zatwierdzony Uchwałą Nr 47/V/4/2007 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 127 z dnia 6 lipca 2007 r. , poz. 3337.

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

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Konstancin-Jeziorna**


WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Ewa Klimkowska-Sul