



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 29 lipca 2022 r.

Poz. 8053

### UCHWAŁA NR 549/VIII/42/2022 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 29 czerwca 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 uchwałą 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, uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne.**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

**§ 1.** Uchwała 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) danych przestrzennych – 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 obrębu ewid. 01-16 do zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 21 z obrębu ewid. 01-16;

- 4) od zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 21 z obrębu ewid. 01-16 do południowo-wschodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/4 z obrębu ewid. 01-16;
- 5) południową granicą działki o nr ewid. 12/4 i 12/3 z obrębu ewid. 01-16 i dalej zachodnią granicą działek o nr ewid. 12/3 i 12/1 z obrębu ewid. 01-16 do północno-zachodniego wierzchołka działki o nr ewid. 12/1 z obrębu 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 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) 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 budynków;
- 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.** Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z linią kolejową 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 m<sup>2</sup>;
- 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) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż  $\varnothing 40$ ;
- 3) 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:
  - a) targowisko miejskie,
  - b) sport, rekreacja i kultura,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) plac zabaw,
  - e) parking;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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:

1) teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,

2) 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 urządzona,

b) parking;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,

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: teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Świetlicowa);

2) 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.

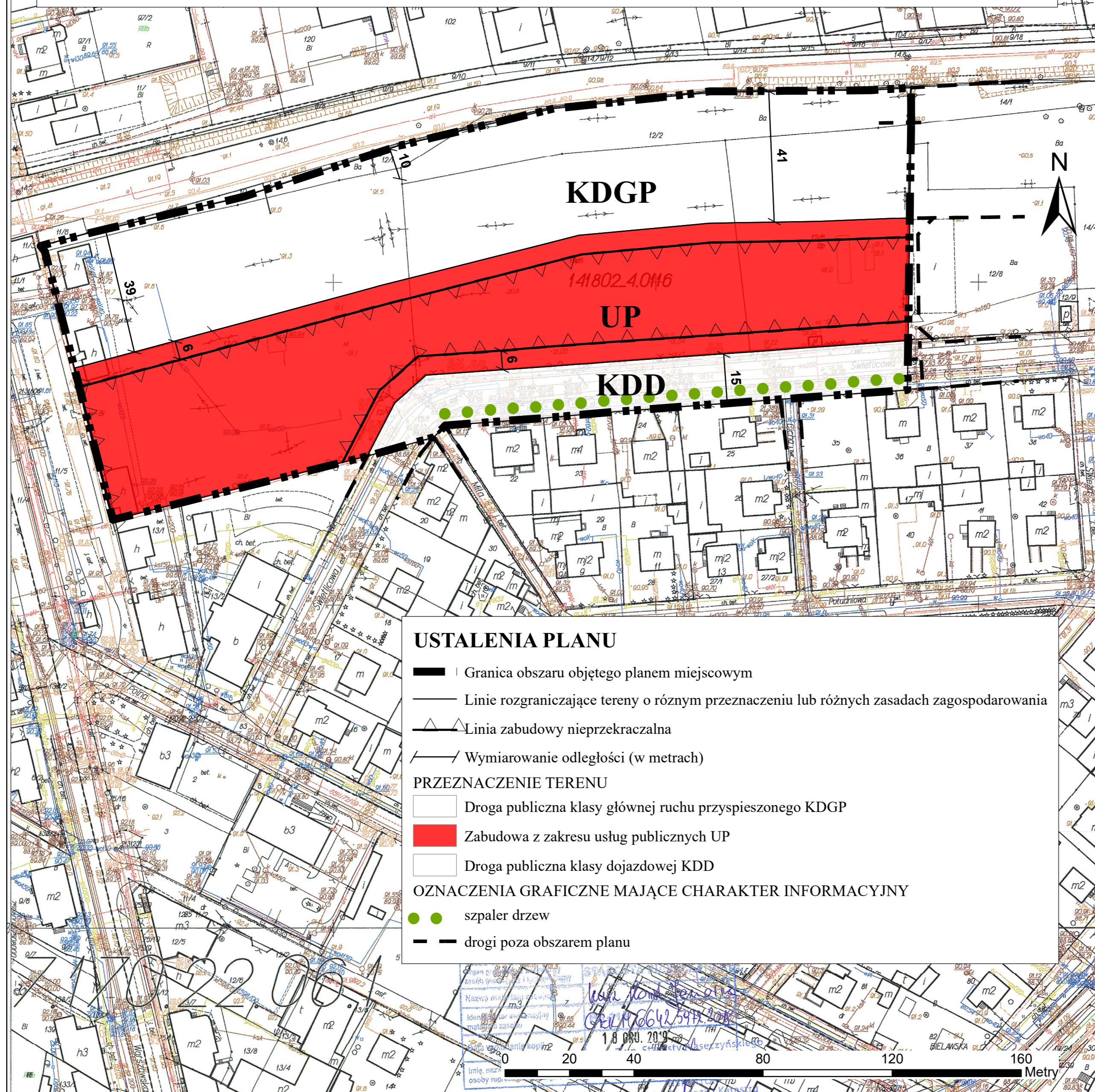
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Agata Wilczek**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON UL. ŚWIETLICOWEJ

Skala 1:1 000



- ### USTALENIENIA PLANU
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Linia zabudowy nieprzekraczalna
  - Wymiarowanie odległości (w metrach)
- ### PRZEZNACZENIE TERENU
- Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP
  - Zabudowa z zakresu usług publicznych UP
  - Droga publiczna klasy dojazdowej KDD
- ### OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY
- szpaler drzew
  - drogi poza obszarem planu

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. Skala 1:10 000



### OZNACZENIA

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICE MIASTA
- GRANICE GMINY
- GRANICE SOŁECTW

OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH

- STREFY A i B (zł. B1w) OCHRONY UZDROWISKOWA
- STREFY C OCHRONY UZDROWISKOWA

OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

- SCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ I WISŁY WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCWU
- WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCWU
- CHŁOŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO KOPNY
- OTULINY CHŁOŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO KOPNY

OBSZAR OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- ZESPÓŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO REJESTRU / OCHRONY ROZPLANOWANIA PARCELACJI, CHARAKTERU DZIAŁEK LEŚNO-OGRODOWYCH, TYPU ZABUDOWY, WOLNOSTOJĄCEJ W ZIELENI I WPISANY DO REJESTRU / PROJEKTU
- OCHRONY ZESPÓŁU MIESZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ WROCKIEJ FABRYKI PAPIERU I PROJEKTU
- OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LEG. SŁOŃCZYN, TURONICE I PROJEKTU
- OCHRONY KRAJOBRAZU I ALEJA LIPOWA W BIELAWIE I FENELNY DOLINY RZ. JEZORKI
- OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

- SANITARNE STREFY OCHRONNE
- STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ I NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBKIEGO

### STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”

- 1E - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCWU
- 2E - OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ I RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM I OBSZARY OBNIEŻENIA I STORZECZY W OBRZĘBIE TERASY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WISŁY, DOLINA RZ. JEZORKI W WIEKSZOŚCI OBSZAR WOCWU
- 3E - POZOSTAŁE LOKALNE DOLINY CIEKÓW I OBNIEŻENIA TERENOWE
- 3E - OBSZAR CHŁOŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, w tym:
- 3E - REZERWATY LEŚNE Z OTULINAMI I OBYRY, SKARPA OBORSKA, LEGI OBORSKIE, ŁYCZYŃSKIE OLSZYNY
- 3E - POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI
- 4E-7E - TERENY PROJEKTOWANYCH POWIĄZAN EKOLOGICZNYCH
- 8E - OTULINA REZERWATU „LAS KABACKI”
- 9E - OBSZARY BUFOROWE „LASU KABACKIEGO” I OGRODU BOTANICZNEGO
- 10E - ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARYSEWA
- 20 - PARKI / w tym PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ
- 30 - CMENTARZE

STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”

- R - ROLNICZE PRZESTRZENNE PRODUKCYJNE

STREFY OCHRONY WARTOŚCI URBANIZACJI „U”

- Ua - TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAMNOSTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPLENIE ZABUDOWY
- Ur - STREFY RÓŻNORÓDNYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE O STOSUNKOWO NAJMNIEJSZEJ ILOŚCI OGRANICZEŃ I PRZESZKADZACH DO REALIZACJI

STREFY O WYRÓŻNIONYM POLITYKACH PRZESTRZENNYCH

- 1Ua-3Ua - NA OBSZARZE SZEROKO POJĘTEJ OZELNICY UZDROWISKOWEJ - TEREN ZURBANIZOWANY, ZAŁĘSOWY
- 4Ua/E - OBSZAR ZAMNOSTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ I W DOLINIE RZ. JEZORKI
- 5Ua - TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
- 6Ua - NA TERENACH ZAMNOSTOWANYCH
- 1Ur-7Ur - NA OBSZARACH PRZEWIDZIANYCH DO URBANIZACJI
- U - STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”

### PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE

- (M) MIESZKALNICTWO
- (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI
- (P,S,B) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY

### TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:

- ZAAPATRENIA W WODĘ
- ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
- ELEKTROENERGETYKI
- ZAAPATRENIA W GAZ
- ENERGETYKI CIEPLNEJ

### ELEMENTY LINIOWE UZBROJENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI

- KK - TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZYNY KOLEJOWEJ
- G - PROJEKTOWANE OBNIEŻENIE: - WSCHÓD - ZACHÓD, TRASA MOSTOWA
- NR 724 - DROGI KRAJOWE
- 01313 - DROGI WOJEWÓDZKIE WRAZ Z KLASYFIKACJĄ FUNKCYJONALNA I TECHNICZNA
- GM - DROGI GMINNE
- P - PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE I REJONY LOKALIZACJI

Załącznik Nr 1: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. ŚWIETLICOWEJ  
skala 1 : 1000

URZĄD MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA  
WYDZ. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Autorzy:  
mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul  
inż. Małgorzata Andrzejak  
mgr Elżbieta Bartoszewska

data: 06.2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Świetlicowej**

L.p	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 uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2022.05.23 2022.05.19 2022.05.20 2022.05.19 2022.05.27 2022.05.30	39 osób fizycznych	Wnoszą następujące uwagi: 1) Zapis „miejsca parkingowe – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe” – czy to ustalenie dotyczy działki czy terenu? Wnoszący uwagę obawiają się, że samochody będą parkowały wzdłuż ulic na terenach przyległych. 2) Konieczne jest doprecyzowanie ilości miejsc parkingowych dla terenu – 3 czy 50. 3) Zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 30%. 4) Brak w planie rozgraniczenia terenu: ile pod usługi a ile pod parkingi. 5) Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został ustalony od 2 maja do 23 maja 2022 r. 2 maja 2022 r. Urząd był nieczynny a nie wszyscy mogli zapoznać się z projektem planu w wersji elektronicznej. 6) Uwaga odnośnie proponowanej lokalizacji targowiska: a) Nowa lokalizacja targowiska zaproponowana przy ul. Warszawskiej, jednej z najbardziej zakorkowanych dróg na terenie gminy, o bardzo	cały obszar objęty projektem planu	UP – teren zabudowy z zakresu usług publicznych, w tym: targowisko miejskie, sport, rekreacja i kultura, zieleń urządzona, plac zabaw, parking. • udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 20%, • nie mniej niż 3 miejsca do parkowania, • nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, • nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla rowerów.		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona 6) nieuwzględniona	Nr pisma w zbiorze: od 1 do 39



			<p>dużym natężeniu ruchu spowoduje dodatkowe utrudnienia komunikacyjne.</p> <p>b) Utworzenie targowiska przy głównej drodze w kierunku Warszawy nie wpłynie pozytywnie także na walory estetyczne miasta.</p> <p>c) Proponowana nowa lokalizacja terenu targowiska nie jest również trafnym wyborem dla spokojnego osiedla domków jednorodzinnych, teren powinien zostać przeznaczony pod rekreację lub zielen miejską – tak jak w obowiązującym MPZP.</p> <p>d) Z ankiety przeprowadzonej przez Stowarzyszenie Nasz Konstancin zarówno w 2021 r. jak i w 2022 r. jasno wynika, że mieszkańcy, którzy korzystają z targowiska chcą, żeby pozostało w dotychczasowym miejscu.</p> <p>e) Ponieważ targowisko ma służyć mieszkańcom ich głos powinien zostać wysłuchany, a koncepcja targu powinna być konsultowana z mieszkańcami, ponieważ to Oni będą korzystać z targowiska.</p>						
2.	2022.06.02 drogą elektroniczną	PGNiG Termika SA ul. Modlińska 15 03-216 Warszawa	<p>1) Wnosi o:</p> <p>a) wprowadzenie do Planu zapisów regulujących nasadzenia roślinności wysokopiennej i niskopiennej w odległości od osi toru kolejowego Elektrociepłownia Siekierki w Warszawie</p>	cały obszar objęty projektem planu	cały obszar objęty projektem planu		<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>	<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>	Nr pisma w zbiorze: 40

			<p>zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.);</p> <p>b) 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 rowów odwadniających bocznicę kolejową, w celu niedopuszczenia do podmycia nawierzchni torowej. Pochylenie poprzeczne i podłużne dróg oraz placów utwardzonych zaprojektowanych na terenach objętych Planem powinno zostać zaprojektowane w kierunku innym niż w kierunku terenu kolejowego;</p> <p>c) nie należy planować sytuowania obiektów budowlanych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, 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;</p> <p>d) wprowadzenie do Planu zapisów dotyczących zakazu sytuowania obiektów ograniczających widoczność, w szczególności obiektów budowlanych, drzew, krzewów</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>i innych upraw wysokopiennych, reklam, elementów ochrony akustycznej w obrębie trójkątów widoczności skrzyżowania bocznic Elektrociepłownia Siekierki w Warszawie z ul. Warszawską (przejazdu kolejowo- drogowego);</p> <p>e) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.</p> <p>2) Jednocześnie informuje, że w związku z realizacją przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A, projektu pn.: „<i>Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Aleje Jerozolimskie – Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina-Jeziorny</i>”, zasadne może być uzgodnienie Planu z ww. inwestorem. Projektowane rozwiązania, w tym m.in. planowana budowa dodatkowego toru kolejowego, mogą mieć zasadniczy wpływ na zagospodarowanie terenu na terenie objętym Planem, jak również tereny bezpośrednio sąsiadujące.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 549/VIII/42/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 29 czerwca 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie 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 2022 r. poz. 559) – 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 postępowaniem 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 2021 r. poz. 1973 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 z późn. zm.).

**§ 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 z późn. zm.), 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 549/VIII/42/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**