

**UCHWAŁA NR 640/VIII/53/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 8 lutego 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew  
Gawroniec - etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec, zmienioną Uchwałą Nr 313/VIII/22/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 grudnia 2020 r. 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 uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap 1, 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 w następujących granicach:

- 1) północno-zachodnia granica działki o nr ew. 3/1 z obrębu ewid. 01-02;
- 2) południowo-zachodnia granica działek o nr ewid. 3/1, 3/2, 84/2 z obrębu ewid. 01-02;
- 3) południowo-wschodnia granica działki o nr ewid. 84/2 z obrębu 01-02 do granicy pomiędzy obrębami 01-02 i 01-01;
- 4) granica pomiędzy obrębami ewid. 01-01 i 01-02 w kierunku południowo-wschodnim do południowego narożnika działki nr ewid. 92 z obrębu ewid. 01-01 i dalej granica działki nr ewid.5/1 z obrębu ewid.01-04 w kierunku południowo-zachodnim;
- 5) południowo-zachodnia granica działek o nr ewid. 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7/1 z obrębu ewid. 01-04 do południowego narożnika działki o nr ewid. 7/1 z obrębu ewid. 01-04;
- 6) południowa granica działek o nr ewid. 7/1, 7/4, 7/5, 121, 14, 12, 13 z obrębu ewid. 01-04 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ewid. 104/3 z obrębu ewid. 01-04;

- 7) w kierunku północnym zachodnią granicą działek o nr ewid. 101/6 z obrębu 01-04 i 94 z obrębu ewid. 01-01 do granicy obrębu 03-32;
- 8) w kierunku zachodnim północną granicą obrębów 01-01 i 01-02 do północno-zachodniej granicy działki o nr ewid. 3/1 z obrębu 01-02.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym 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 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, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych 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 górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

### § 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice 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 za pomocą symboli literowych i liczb.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wspólny przebieg granic - granica administracyjna gminy Konstancin–Jeziorna oraz granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin–Jeziorna;
- 2) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin–Jeziorna;
- 3) pomnik przyrody;
- 4) granica strefy ochrony pomnika przyrody;
- 5) teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej 110 kV.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy 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 zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję 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 vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 5) **uciążliwość dla środowiska** - oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 6) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) **usługi** – oznaczają samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

## **Rozdział 3.**

### **Przeznaczenie terenu**

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U1;
- 4) tereny skarpy z zielenią – oznaczony symbolami ZP1, ZP2, ZP3;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem KDG1;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem KDL1;
- 7) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się hoteli typu condohotel i apartotel oraz zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>

3. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i grupowej oraz nowej zabudowy wielorodzinnej.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 2:

- 1) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) w celu wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
- 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 4) działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.

4. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6 m.

5. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.

6. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

7. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zastrzeżeniem sytuacji o której mowa w § 12 ust. 2 pkt 1, pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

8. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną, z wyjątkiem terenów położonych wzdłuż skarpy wiślanej.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) strefę ochrony pomnika przyrody, którego miejsce lokalizacji oznaczono na rysunku planu, w promieniu 15 metrów od pnia drzewa;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 zakazuje się prowadzenia wszelkich prac ziemnych i zmian stosunków wodnych oraz prowadzenia wszelkiej działalności mogącej doprowadzić do zmian wegetacyjnych drzewa.

2. Ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych skarpy wiślanej poprzez ochronę naturalnej rzeźby terenu i istniejącej cennej zieleni.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

4. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MNU - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny ZP należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów**

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

**§ 12.** 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na osuwanie się mas ziemnych.

2. W graniach obszaru o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy;
- 2) zakaz przekształcania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych zniekształcających profil skarpy;
- 3) prowadzenie prac modernizacyjnych i ziemnych ze szczególnym uwzględnieniem stopnia skomplikowania warunków gruntowych;
- 4) dbałość o sprawne systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice osuwisk;
- 5) zakaz o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.

**§ 13.** Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych, w związku z funkcjonowaniem lotniska Chopina, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 173,0 m n.p.m.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 14.** Zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

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 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 za pośrednictwem istniejących dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz dróg położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,

- b) 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 i na podjazdach do garaży,
  - c) w przypadku zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 miejsc do parkowania,
  - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 3) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 17. 1.** Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających.

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.

**§ 18.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z sieci wodociągowej;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;
- 3) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 4) 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 ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w granicach własnej działki;
- 5) 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;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

**§ 20.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;

- 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 § 22.

§ 21. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 22;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ .

§ 22. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 25. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 12.**

### **Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości**

§ 26. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i U1;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDG1, KDL1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, ZP1, ZP2 i ZP3.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe,



- c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, oraz działek 3/1 i 3/3 w granicach terenu MN1 oraz działek 40/2, 40/4 i 43/2 z obrębu 01-01 w granicach terenu MN5,
    - nie więcej niż 12 m dla działek 3/1 i 3/3 w granicach terenu MN1 oraz działek 40/2, 40/4 i 43/2 z obrębu 01-01 w granicach terenu MN5,
    - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - nie więcej niż 30%, dla terenów MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN9,
    - nie więcej niż 35 % dla terenu MN4,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - nie mniej niż 60%, dla terenów MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN9,
    - nie mniej niż 55 % dla terenu MN4,
  - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
  - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,
  - h) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

**§ 28.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- d) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz nowej zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1 200 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10 metrów, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej,
    - nie więcej niż 6 m dla zabudowy garażowej i gospodarczej,
  - d) ustalenie, o którym mowa w lit. c nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 45%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - nie mniej niż 55%,
  - g) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
  - h) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,
  - i) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej, przy zachowaniu ustaleń, o których mowa w pkt 2 lit a;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego, przy zachowaniu ustaleń, o których mowa w pkt 2 lit a.

§ 29. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN8** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1 000 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustalenia lit a nie dotyczą działki o nr ew. 65/2 z obrębem 01-01 dla której ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 360 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,
  - d) ustalenie, o którym mowa w lit. c nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 65%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - nie mniej niż 35%,
  - g) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,
  - h) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,
  - i) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
    - 1 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczą działki o nr ew. 65/2 z obrębem 01-01 dla której ustala się powierzchnię działki – nie mniejszą niż 360 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnych wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

**§ 30.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1, MNU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,
  - c) budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działki o nr ew. 2 z obrębu 01-01 dla której ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40 %,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
  - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
  - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie,
  - h) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
    - 1200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działki o nr ew. 2 z obrębu 01-01 w granicach terenu MNU-1,
    - 1000 m<sup>2</sup> dla działki o nr ew. 2 z obrębu 01-01 w granicach terenu MNU-1,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 7) ustalenie o którym mowa w pkt 5 dotyczące zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym nie dotyczy działki o nr ew. 2 z obrębu 01-01 w granicach terenu MNU-1.

**§ 31.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU3, MNU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,

- c) budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40 %,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
  - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
  - g) geometria dachu: dachy czterospadaowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie,
  - h) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

**§ 32.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,
  - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy- nie więcej niż 9 metrów,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40 %,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,

- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie,
- h) materiały i kolorystyka elewacji:
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
  - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;

4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

**§ 33.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2 i ZP3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren skarpy z zielenią urządzoną i nieurządzoną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej dla potrzeb istniejącej zabudowy,
  - c) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, oraz nadsypywania gruntu,
  - d) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych,
  - e) prowadzone prace budowlane nie mogą prowadzić do zniekształcenia profilu skarpy,
  - f) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,
  - g) ustalenie, o którym mowa w lit. f nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10 %,
  - i) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 80%,
  - j) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,3;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

**§ 34.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – główna;
- 3) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 0 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 35.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

- 2) klasa drogi – lokalna;
- 3) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 0 do 2m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 36.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – dojazdowa;
- 3) dla drogi KDD1 szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi KDD2 szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi KDD3 szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi KDD4 szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi KDD5 szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 37.** Na terenie objętym planem traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998 r. Nr 42, poz. 137 z późn. zm.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podkarpia, Skolimowa C - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 436/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r. , poz. 10686.

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

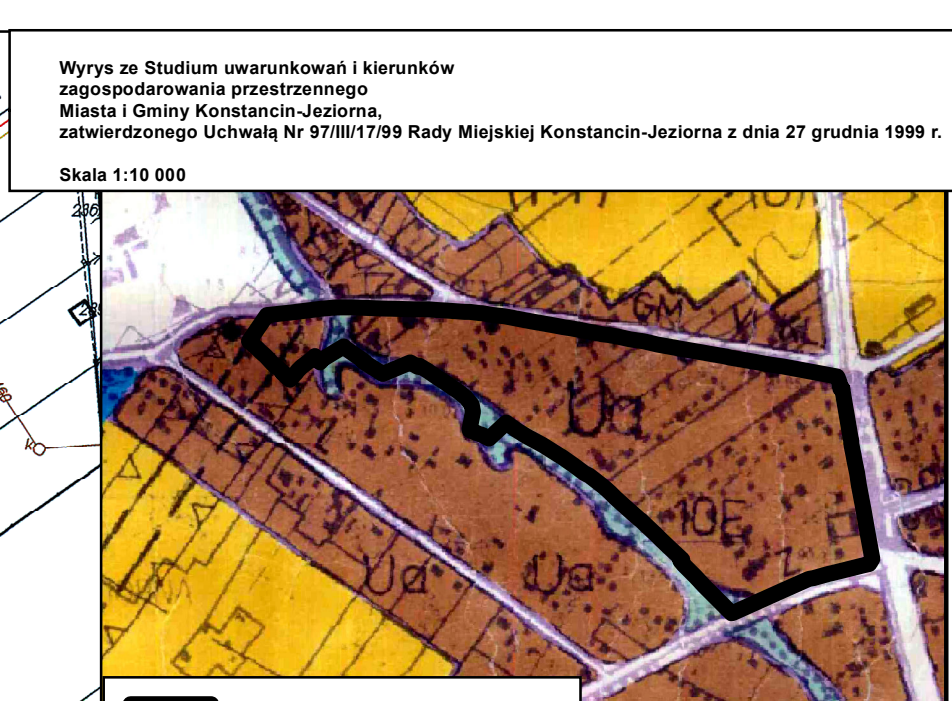
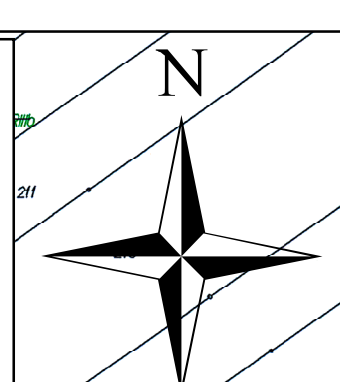
**§ 39.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**

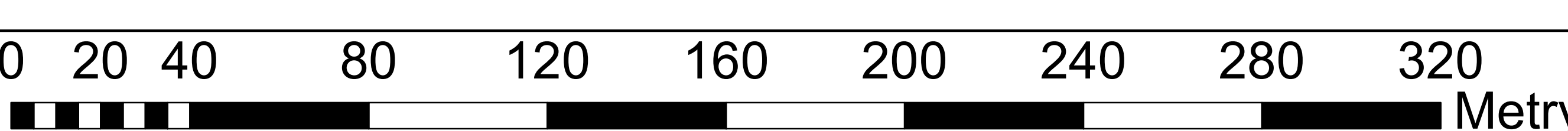
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec - etap 1

Skala 1:1000



**Strefa Ua - Strefa urbanizacji - adaptowanej zabudowy.**  
Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy.  
W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielenie wzdłuż drogi - nowych działek budowlanych. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej - zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

**Strefa 10 E - strefa ochrony ekologicznej.**  
Strefa obejmuje teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska w rejonie Klarysewa).  
Obowiązuje bezwzględny zakaz nowej zabudowy.



Podlega dobie się zgodności z przepisami o wydaniu materiałów geoinformacyjnych	
Organ prowadzący wydanie mapy	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału planu	
Numerykator wydawniczy materiału planu	P.1418 4000/10
Data wykonania kopii	2024-07-09
Miś. zastępca, data i podpis osoby reprezentującej organ	Anna Wójcicki-Szczepaniak

1:1 000

- Ustalenia planu**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - linia zabudowy nieprzekraczalna
  - wymiarowanie odległości (w metrach)
  - KDG- teren drogi publicznej klasy głównej
  - KDL- teren drogi publicznej klasy lokalnej
  - KDD- tereny drogi publicznej klasy dojazdowej
  - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNU- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
  - U- teren zabudowy usługowej
  - ZP - tereny skarpy z zielenią
- Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**
- wspólny przebieg granic - granica administracyjna gminy Konstancin-Jeziorna oraz granica strefy "C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna
  - granica strefy "B" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna
  - pomnik przyrody
  - granica strefy ochrony pomnika przyrody
  - teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych
  - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 "Dolna Środkowej Wisły"
  - pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej 110 kV

Sporządzający: <b>BURMISTRZ GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA</b>	PROJEKT PLANU
<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1</b>	
Zespół projektowy: mgr inż. Ewa Klimkowska-Sul – Kierownik zespołu mgr Elżbieta Bartoszevska inż. Małgorzata Andrzejak mgr Agata Jędra inż. Magdalena Rechnio mgr inż. Piotr Wojdyła mgr Katarzyna Zielińska	
Skala:	1:1000
Data:	czerwiec 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 640/VIII/53/2023  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 8 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec- etap 1**

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 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.	28.11.2022 r.	Osoba fizyczna	<p>1. Wnosi o doprecyzowanie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy tak, aby linia zabudowy nieprzekraczalna oznaczała linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków z wyjątkiem: balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, gzymsów.</p> <p>2. Wnosi o doprecyzowanie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy tak, aby linia zabudowy nieprzekraczalna dopuszczała także w pewnym ograniczonym wymiarze lokalizację wiat np. 3 metrów.</p> <p>3. Wnosi o zmianę wskazanego zapisu ograniczającego ilość budynków na działce tak, aby w obrębie jednej działki budowlanej rozszerzona została dopuszczalna lokalizacja 2 dodatkowych budynków o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe np. budynku garażowego i budynku gospodarczego lub 2 budynków gospodarczych:</p> <p>4. Wnosi o zmianę zapisu tak, aby dla obszarów mieszkaniowych stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustanowić na poziomie nie większej niż 5%.</p>	Uwagi ogólne	<p>1, 2. linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków,</p> <p>3. zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego,</p> <p>4. W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości</p>		<p>1.nieuwzględniona,</p> <p>2.nieuwzględniona,</p> <p>3. nieuwzględniona,</p> <p>4. nieuwzględniona,</p> <p>5. nieuwzględniona,</p> <p>6. nieuwzględniona,</p>		<p>Uwagi w pkt. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 - nieuwzględnione</p>	

			<p>5. Wnosi o zmianę w § 27 pkt 2 zapisu dot. powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz ustalonej powierzchni działki w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości aby dopuszczaly wydzielanie i podział działek pod zabudowę bliźniaczą o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>6. Wnosi o zmianę zapisu projektu planu tak, aby dopuszczał dla zabudowy gospodarczej wysokość zabudowy do 7 metrów</p>		<p>w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości – 20%,</p> <p>5. powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>6. nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej.</p>					
2.	29.11.2022 r.	Osoba fizyczna	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wnosi o usunięcie zapisu § 25 punkt 2 uniemożliwiającego realizację tymczasowych obiektów budowlanych w postaci wiat, szop itp. jako zaplecza technicznego na czas realizacji inwestycji,</li> <li>2. Wnosi o wprowadzenie zapisu ograniczającego wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 5 m,</li> <li>3. Nie zgadza się na poszerzenie ul. Podgórskiej kosztem działki o nr ew. 65/1 i 65/2 z obrębu 01-01, Ustalenia planu wskazują konieczność odcięcia od obu działek pasa gruntu o szerokości około 1,5 m i przyłączenia do drogi publicznej,</li> <li>4. Wnosi za zasadne wykonanie miejsca zawracania na końcu ul. Podgórskiej ( na wysokości zachodnich fragmentów działek pod nr 12 i 15), w obszarze określonym w części graficznej jako teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych</li> <li>2. Nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,</li> <li>3. Dla drogi KDD4 szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. nieuwzględniona,</li> <li>2. nieuwzględniona</li> <li>3. nieuwzględniona,</li> <li>4. nieuwzględniona,</li> </ol>		Uwagi w pkt. 1, 2, 3 i 4 - nieuwzględnione		
3.	29.11.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę maksymalnej wysokości budynku z 10 m na 12m	dotyczy działki o nr ew. 2 z obrębu 01-01		nieuwzględniona		nieuwzględniona		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 640/VIII/53/2023

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 8 lutego 2023 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 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 2022 r. poz. 2556 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 2022 r. poz. 1385 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 2022 r. poz. 1634 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 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 640/VIII/53/2023

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 8 lutego 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr 640/VIII/53/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec - etap 1**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec - etap 1 został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999r. Obszar objęty planem położony jest w strefie urbanizacji (Ua) oraz strefie ochrony ekologicznej (10E). W granicach analizowanego terenu obowiązujące studium przewiduje również tereny dróg (ul. Warszawska, ul. Borowa).

Strefa urbanizacji (Ua) (adaptowanej zabudowy) obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa ochrony ekologicznej (10E) – obejmuje teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska w rejonie Klarysewa). Obowiązuje bezwzględny zakaz nowej zabudowy.

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) do punktu 13. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 października 2022 r. do 15 listopada 2022 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się 8 listopada 2022 r.. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 29 listopada 2022 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna rozstrzygnięciem z dnia 8 grudnia 2022 r. rozpatrzył 4 uwagi, które wpłynęły do przedmiotowego projektu. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz.1029 z późn. zm.).

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Teren objęty planem miejscowym przeważającej części został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwe usługi. Teren skarpy został przeznaczony pod zielenią urządzonej z zakazem zabudowy

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami 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.

#### SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696);
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 7) prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W pkt 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. Ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii

zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów. W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ponadto w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy. W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń.

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa”.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 10,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej a dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie więcej niż 6 m. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i kształtu dachu.

Punkt 3 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami.

W przygotowanym projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

Ponadto w planie ustalono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy w/cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach opracowania brak jest gruntów leśnych. Obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696).



Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1301 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Ponadto wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”. Natomiast Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Wprowadzone przeznaczenie przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap 1. umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy plan z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności

z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby poszczególnych właścicieli nieruchomości.

W pkt 8 ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.

Potrzeba interesu publicznego została zapewniona poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych; przy uwzględnieniu zakazu wpisanego poniżej;
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 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.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap 1, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone w formie papierowej lub w postaci elektronicznej.

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 8 listopada 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap 1 umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 12 grudnia 2016r.

W dniu 16 grudnia 2020 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 313/VIII/22/2020 w sprawie zmiany uchwały nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r., która dopuściła etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej uchwały wydzielono dwa etapy.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie ....r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 8 listopada 2022 r. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 29 listopada 2022 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap 1 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap 1 zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania jest zasilany z sieci miejskiej wodociągowej. Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie przewiduje się wzrost liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w północno-zachodniej części gminy.

Od strony północnej granice planu stanowi ul. Borowa, od wschodu granicę stanowi ul. Warszawska. Natomiast południową granicę opracowania stanowi Skarpa Wiślana.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne.

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W dniu 10 października 2018 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 890/VII/49/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna.

Dla części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, Skolimowa „C” – I etap (Uchwała nr 436/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r.). Pozostała część analizowanego obszaru nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, Skolimowa „C” – I etap wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- terenów zamkniętych – brak oznaczenia granicy terenu zamkniętego,
- terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,
- terenów i obszarów górniczych – obecnie część obszaru planu znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego, lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

### **WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap 1 sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie projektu planu powoduje skutki finansowe dla budżetu Gminy Konstancin-Jeziorna. W przypadku wprowadzenia nowej zabudowy z tytułu podatku od nieruchomości przewidywany jest wzrost dochodów dla budżetu gminy. Ponadto przewiduje się również wydatki związane z wykupem terenów pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, urządzenie tych dróg jak również wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do projektu uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji 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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec- etap 1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska).**

**Przedstawiany Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec-etap 1 po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**