



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2023 r.

Poz. 5194

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 – etap1, 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 aparthotel oraz zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²

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 wydzielania 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 wydzielania 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 uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

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

§ 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 m² 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 spływem 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 tymczasowy, 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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;
- 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 500 m²,
 - 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 m²,
 - 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 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² 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 m²,
 - 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 m², z wyłączeniem działki o nr ew. 2 z obrębu 01-01 dla której ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m²,
 - 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 jednorodzinnym;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - 1200 m², z wyłączeniem działki o nr ew. 2 z obrębu 01-01 w granicach terenu MNU-1,
 - 1000 m² 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 jednorodzinnym 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 jednorodzinnym 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 m²,
 - 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 czterospadowe 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 jednorodziennym;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
 - 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 m²,
 - 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 m²,
- 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 zabezpieczenia 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 m²,
- 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.

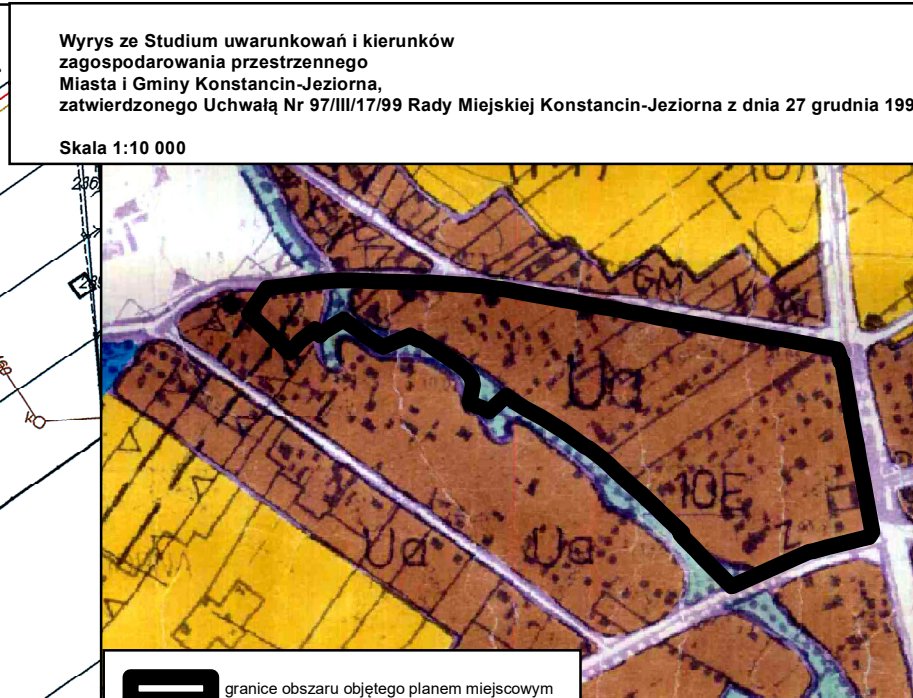
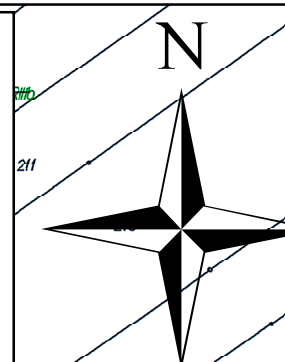
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Agata Wilczek

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

Skala 1:1000

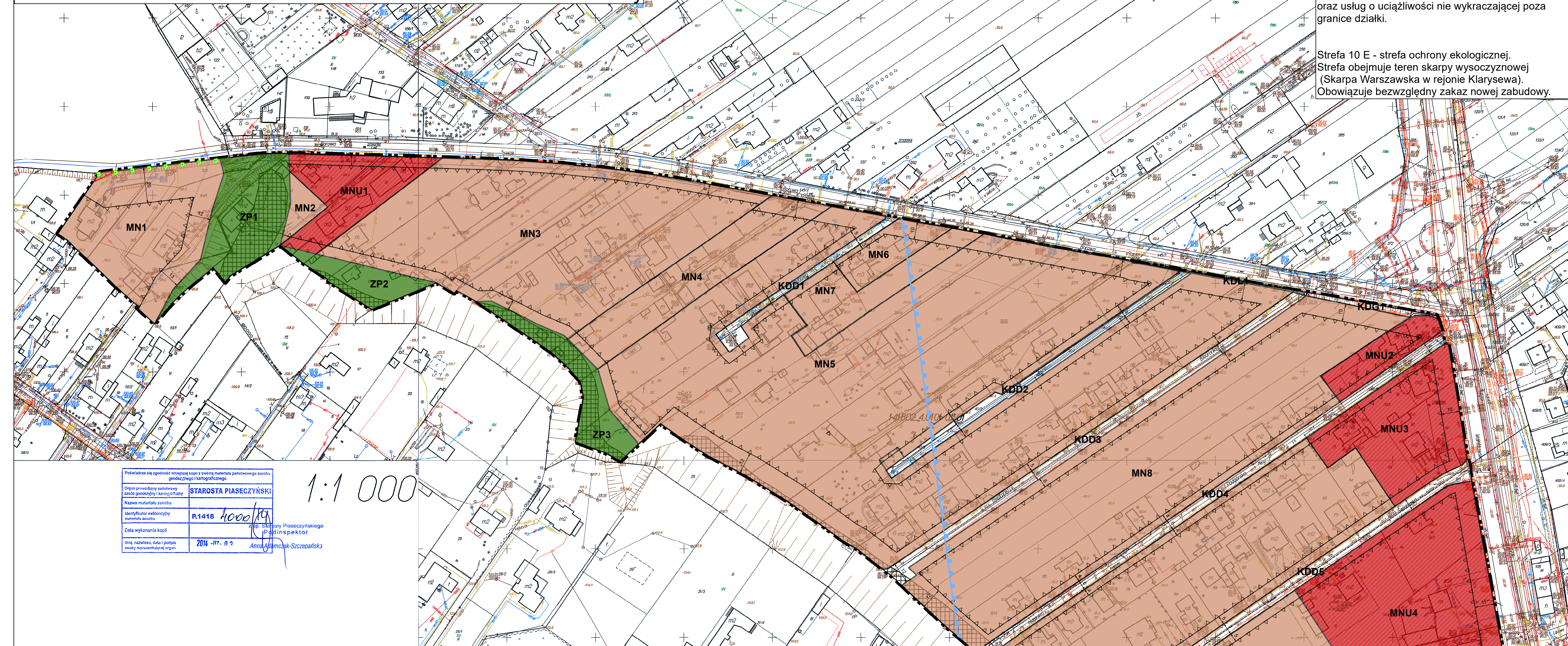


Wzrost do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna, zawieszono: Uchwałą Nr 87/III/17/09 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
Skala 1:10 000

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 wydzielanie 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.

0 20 40 80 120 160 200 240 280 320 Metry



Podpisano się zgodnie z treścią kopii z twarzą materiału planowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący wydawnictwo zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa materiału planowego	
Identyfikator wydawnictwa zasobu geodezyjnego i kartograficznego	P.1418 4000/19
Data wykonania kopii	2024-07-09
Miasto, powiat, 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: BURMISTRZ GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA	PROJEKT PLANU
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1	
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	1, 2. linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, 3. zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego, 4. W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości		1.nieuwzględniona, 2.nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona, 4. nieuwzględniona, 5. nieuwzględniona, 6. nieuwzględniona,		Uwagi w pkt. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 - nieuwzględnione	

			<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 m².</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 m².</p> <p>6. nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej.</p>					
2.	29.11.2022 r.	Osoba fizyczna	<p>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,</p> <p>2. Wnosi o wprowadzenie zapisu ograniczającego wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 5 m,</p> <p>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,</p> <p>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.</p>		<p>1. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych</p> <p>2. Nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,</p> <p>3. Dla drogi KDD4 szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu</p>		<p>1. nieuwzględniona,</p> <p>2. nieuwzględniona</p> <p>3. nieuwzględniona,</p> <p>4. nieuwzględniona,</p>		<p>Uwagi w pkt. 1, 2, 3 i 4 - nieuwzględnione</p>	
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