

**UCHWAŁA NR 730/VIII/58/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 6 września 2023 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 19 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.), Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna wprowadza się następujące zmiany:

1) w §1:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400), z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1a;”;

b) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) inwestycję mieszkaniową lokalizowaną na fragmencie terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, położonego w mieście Konstancin-Jeziorna w obrębie 02-01, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały, lokalizuje się w odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);”;

c) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;”;

d) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni określonej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 1500 m od tych terenów;”;

e) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) ustala się:

a) liczbę miejsc postojowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej - nie mniej niż 2,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem lit. b;

b) liczbę miejsc postojowych niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej realizowanej na fragmencie terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, położonego w mieście Konstancin-Jeziorna w obrębie 02-01, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały - nie mniej niż 1,75 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;”;

f) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) wymaganą liczbę miejsc postojowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, lokalizowanej poza fragmentem terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, położonego w mieście Konstancin-Jeziorna w obrębie 02-01, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały, należy powiększyć o nie mniej niż 30%”;

g) uchyla się pkt 8;

2) w §2:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) ustala się liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej:

a) obiekty działalności kulturalnej - nie mniej niż 4 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

b) obiekty opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkola oraz szkoły - nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 dzieci;

c) placówki wsparcia dziennego, dzienne domy pomocy, placówki opieki zdrowotnej, obiekty służące działalności pożytku publicznego - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

d) obiekty sportu i rekreacji - nie mniej niż 20 miejsc postojowych;

e) obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową - nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.”;

b) uchyla się pkt 6 i 7;

3) po §2 dodaje się §2a w brzmieniu:

„§ 2a. Załącznik graficzny przedstawiający granicę fragmentu terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, położonego w mieście Konstancin-Jeziorna w obrębie 02-01, o którym mowa w §1 pkt 1a, §1 pkt 6 lit. b, §1 pkt 7, stanowi załącznik do uchwały.”.

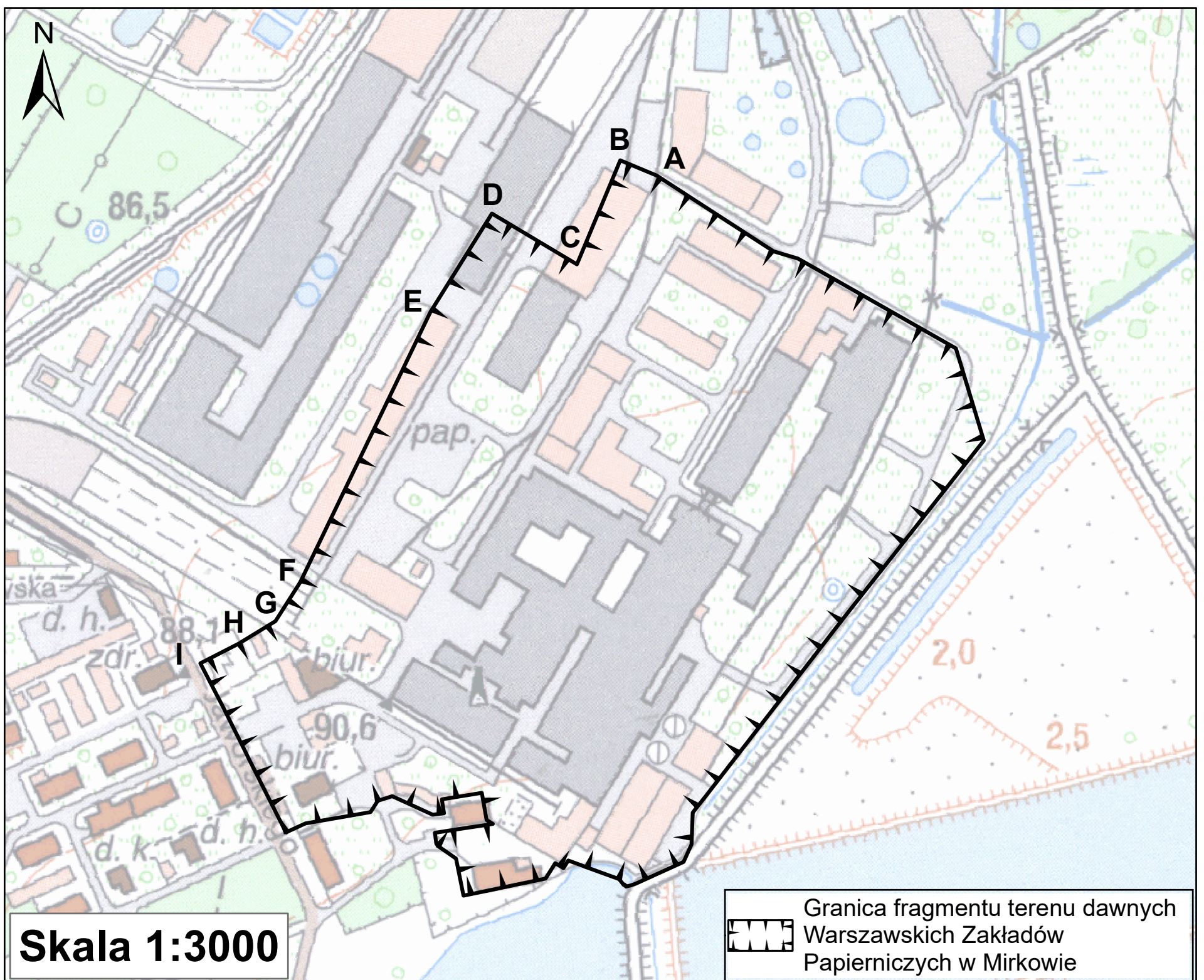
**§ 2.** Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik graficzny przedstawiający granicę fragmentu terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, położonego w mieście Konstancin-Jeziorna w obrębie 02-01, który staje się załącznikiem do uchwały w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Agata Wilczek**



**Opis granic obszaru objętego uchwałą:**

- 1) od punktu A stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki o nr ewid. 10/42 z obrębu ewid. 02-01 do punktu B o współrzędnych: X=7509558,1, Y=5774061,20;
- 2) następnie, do punktu C o współrzędnych X=7509530,73, Y=5773995,32;
- 3) dalej do punktu D o współrzędnych X=7509476,90, Y= 774027,42;
- 4) następnie, do punktu E o współrzędnych X=7509437,88, Y=5773964,99;
- 5) kolejno do punktu F stanowiącego północno-wschodni narożnik działki o nr ewid. 10/26 z obrębu ewid. 02-01 dalej wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy do punktu G stanowiącego wschodni narożnik działki o nr ewid. 10/26 z obrębu ewid. 02-01;
- 6) dalej w kierunku południowo-zachodnim do punktu H stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki o nr ewid. 10/26 z obrębu ewid. 02-01;
- 7) następnie do punktu I stanowiącego punkt przecięcia się pod kątem prostym linii biegnącej z południowo-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 10/26 z obrębu ewid. 02-01 w kierunku południowo-zachodnim z północno-wschodnią granicą działki o nr ewid. 12/4 z obrębu ewid. 02-01;
- 8) następnie południowo-zachodnią oraz południowo-wschodnią granicą działki o nr ewid. 17 z obrębu ewid. 02-01;
- 9) dalej wschodnią granicą działki o nr ewid. 10/11 z obrębu ewid. 02-01 oraz wschodnią i południową granicą działki o nr ewid. 10/60 z obrębu ewid. 02-01;
- 10) następnie zachodnią i południową granicą działki o nr ewid. 10/61 z obrębu ewid. 02-01 oraz północną granicą działki o nr ewid. 10/29 z obrębu ewid. 02-01;
- 11) dalej południową i południowo-wschodnią granicą działki o nr ewid. 10/50 z obrębu ewid. 02-01 oraz wschodnią granicą działki o nr ewid. 10/1 z obrębu ewid. 02-01;
- 12) następnie południowo-zachodnią granicą działki o nr ewid. 10/42 z obrębu ewid. 02-01 do punktu A stanowiącego jej południowo-zachodni narożnik.

## UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2023 roku ARCHE S.A. złożyła do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna wniosek (data pisma: 04.07.2023) o wydanie uchwały zmieniającej uchwałę nr 891/VII/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 roku w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Wniosek został ponowiony w dniu 22 sierpnia 2023 r. Zgodnie ze złożonym wnioskiem zmiana wyżej wymienionej uchwały miałyby polegać na umożliwieniu zlokalizowania inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym, ustaleniu wymogu realizacji nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny dla budynków mieszkalnych oraz wykreśleniu wymogu dodatkowego powiększenie wyliczonej według powyższych zasad ilości miejsc parkingowych o nie mniej niż 30%, ustaleniu wymogu realizacji nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową. We wniosku ARCHE S.A. podniosła, że nabyła tereny Warszawskich Zakładów Papierniczych (dawniej: Królewska Fabryka Papieru) oraz, że sam zakup był jedynie wstępnym elementem szeroko zakrojonego projektu inwestycyjnego, zmierzającego do gruntowej rewitalizacji niniejszego zabytkowego obszaru oraz przywrócenia mu pełnych walorów estetyczno-użytkowych z uwzględnieniem nadania mu nowej funkcji.

Przedstawiony projekt uchwały częściowo uwzględnia wnioski złożone przez ARCHE S.A., w tym w szczególności ustala, że inwestycję mieszkaniową lokalizowaną na fragmencie terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, położonego w mieście Konstancin-Jeziorna w obrębie 02-01, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały, lokalizuje się w odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym oraz ustala liczbę miejsc postojowych niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej realizowanej na fragmencie terenu dawnych Warszawskich Zakładów Papierniczych w Mirkowie, położonego w mieście Konstancin-Jeziorna w obrębie 02-01, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały, na nie mniej niż 1,75 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

Ponadto w przedstawionym projekcie uchwały zmienia się uchwałę nr 891/VII/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 roku w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna dostosowując ją do aktualnych przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.). Aktualizacja ta polega w szczególności na odstąpieniu od określania odległości lokalizacji inwestycji mieszkaniowej od przedszkola oraz na odstąpieniu od ustalania wymaganej ilości miejsc parkingowych w podziale na samochody osobowe, autobusy i rowery, gdyż obecnie przepisy ustawowe nie pozwalają na różnicowanie wymogu miejsc postojowych w zależności od rodzaju pojazdu.