



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 8 lipca 2013 r.

Poz. 7621

**UCHWAŁA Nr 405/VI/33/2013**

**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 15 maja 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek  
o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 80/VI/10/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne.**

#### **Rozdział 1.**

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

**§ 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin – Jeziorna, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się działki nr ewid. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6 z obrębu ewidencyjnego Habdzin (0008) w ich granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** W planie 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 kulturowego;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

## **Rozdział 2.**

### **Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.**

§ 5. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) w szczególności w stosunku do granicy działki, linii rozgraniczającej, obiektu terenowego;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **powierzchnia zabudowy** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe - dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;

- 7) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 8) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 9) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty wolnostojące niemieszkalne lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem usług o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** - oznacza wskaźnik obliczony jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.**

§ 6. Ustala się linię rozgraniczającą teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określoną na rysunku planu.

§ 7. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/M**, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) usługi zdrowia i opieki zdrowotnej;
- 2) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 4) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe lub zamieszkania zbiorowego (1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy lub 1 budynek zamieszkania zbiorowego);
- 5) zabudowa gospodarcza i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, związana z przeznaczeniem podstawowym terenu i realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji podstawowej;
- 6) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) drogi wewnętrzne;
- 8) miejsca parkingowe.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>.

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

3. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50 m nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

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

2. Lokalizacja zabudowy nie może być sprzeczna z wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 11m;
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej – nie więcej niż 5m;

- c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) liczba kondygnacji:
- a) dla zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej – nie więcej niż 1;
- 3) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,7 i nie mniej niż 0,01;
- 6) ustala się stosowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z wykluczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
- b) jednego budynku zamieszkania zbiorowego lub
- c) jednego budynku usługowego lub
- d) dwóch budynków usługowych lub
- e) budynku usługowego i budynku zamieszkania zbiorowego lub
- f) budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
- g) budynku zamieszkania zbiorowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 8) materiały i kolorystyka elewacji:
- a) ustala się kolorystykę elewacji budynku w kolorach pastelowych (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory), w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i /lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;
- b) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- c) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- d) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika nieszkliwiona i kamień, blacha cynkowa i cynkowo-tytanowa - w odcieniach szarości;
- 9) materiały i kolorystyka dachów:
- a) ustala się kolorystykę dachów nie wyróżniającą się w krajobrazie: dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły;
- b) zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 30°.

**§ 11.** Ustala się wymagania dla reklam:

- 1) zakaz lokalizacji reklam:
- a) w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg;
- b) na dachach, balustradach i poręczach budynków;
- c) na ogrodzeniach nieruchomości;
- d) na drzewach;

- e) na obiektach infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji reklam na elewacjach budynków o łącznej powierzchni do 6m<sup>2</sup> na jeden budynek, pod warunkiem, że:
- a) dotyczą wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której je umieszczono;
  - b) nie utrudniają użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
  - c) będą utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym ich estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynków;
  - d) są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji reklam wolnostojących, pod warunkiem, że:
- a) dotyczą nieruchomości zabudowanych;
  - b) ilość reklam wolnostojących nie przekracza jednej na jedną działkę budowlaną;
  - c) łączna powierzchnia wszystkich reklam na działce budowlanej nie przekracza 8m<sup>2</sup>;
  - d) nie utrudniają użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
  - e) będą utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym ich estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynków;
  - f) są zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 12. Ustala się wymagania dla ogrodzeń:

- 1) możliwość lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
  - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
  - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren przęsłach lub
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

### **Rozdział 5.**

#### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13. 1. Zakaz lokalizacji usług i rzemiosła uciążliwych dla środowiska oraz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

2. Zakaz lokalizacji usług i rzemiosła, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska, oraz inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

3. Zakaz lokalizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

**§ 14.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącej rodzimej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, gleb, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakaz zapewnienia warunków dla migracji małych zwierząt poprzez zastosowanie przejść ekologicznych – ustalenia zgodne z §12 pkt 6;
- 3) dla ochrony stosunków wodnych - nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami §20 pkt 3 i 4;
- 4) zakaz budowy sztucznych nasypów i zagłębień przekraczających wielkość 30cm w stosunku do istniejącego naturalnego poziomu terenu, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 5) dla ochrony gleb - zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na jej powierzchni niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
- 6) dla ochrony powietrza - nakaz prowadzenia gospodarki cieplnej zgodnie z ustaleniami §20 pkt 5;
- 7) dla ochrony klimatu akustycznego - kwalifikację terenu **U/M** w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jako terenu przeznaczonego na cele „mieszaniowo - usługowe”.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 15.1.** Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk.

**§ 16.** Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu narażonego na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego albo zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w którym ustala się:

- 1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 2) rzędna 0,0 parteru musi być wyniesiona nie mniej niż 1 metr powyżej poziomu terenu.

**§ 17.** Obszar objęty planem stanowi teren położony w otoczeniu lotniska, dla którego obowiązuje ograniczenie wysokości dla zabudowy, w tym dla obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek - nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 18m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 8.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zbiorczej z możliwością obniżenia klasy do lokalnej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6m;
- 3) 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;
- 4) skrzyżowania nowo wydzielanych dróg wewnętrznych z drogą publiczną, należy wykonywać pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- 5) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych o wymiarach minimum 5m x 5m;
- 6) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki inwestycyjnej według następujących wskaźników:
  - a) dla usług zdrowia i opieki zdrowotnej - nie mniej niż 2 miejsce parkingowe na 300m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 łóżek/gości;
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
  - d) dla wbudowanych lokali mieszkalnych - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - e) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej lub zamieszkania zbiorowego należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów.

**Rozdział 9.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

§ 20. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na całym terenie opracowania dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymagania dla infrastruktury zaopatrzenia w wodę – nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 3) wymagania dla infrastruktury kanalizacji sanitarnej:
  - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;
  - b) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) wymagania dla urządzeń do odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;
  - b) na działkach budowlanych o spadku terenu powyżej 5<sup>0</sup> oraz na działkach, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne; ustalenie przestaje obowiązywać z chwilą możliwości skierowania nadmiaru wód ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) wymagania dla infrastruktury do zaopatrzenia w ciepło i gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej;

- b) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilanych elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych;
- 6) wymagania w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sukcesywnie rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 7) wymagania dla infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej - możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności prawa lotniczego, uzdrowisk, ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 8) wymagania dla miejsc i urządzeń służących zbieraniu odpadów komunalnych:
- a) na każdej działce budowlanej należy zapewnić warunki do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, które powstają na terenie tej działki, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
  - b) dopuszcza się realizację miejsc z urządzeniami do zbierania odpadów komunalnych obsługujących kilka działek budowlanych;
  - c) lokalizacja miejsc do magazynowania odpadów komunalnych powinna umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej; dopuszcza się dostęp za pośrednictwem drogi wewnętrznej, o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 21. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

#### **Rozdział 11.**

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

§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

#### **DZIAŁ II.**

##### **Przepisy końcowe.**

§ 23. Dla terenu objętego planem traci moc Uchwała Nr 246/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 211, poz. 8432).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin - Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Andrzej Cieślowski*



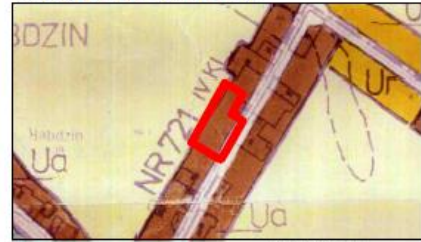
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin - Jeziorna

0 20 40 60 80 100 m

Skala 1 : 1 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



**LEGENDA**

**SYMBOLY I KODY KOLOROWE**

15	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
16	TERENY ZABUDOWY WYKONAWCZO-PRZEMISŁOWEJ
17	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
18	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
19	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
20	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
21	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
22	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
23	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
24	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
25	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
26	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
27	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
28	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
29	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
30	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
31	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
32	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
33	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
34	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
35	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
36	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
37	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
38	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
39	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
40	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
41	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
42	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
43	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
44	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
45	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
46	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
47	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
48	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
49	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
50	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
51	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
52	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
53	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
54	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
55	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
56	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
57	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
58	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
59	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
60	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
61	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
62	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
63	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
64	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
65	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
66	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
67	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
68	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
69	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
70	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
71	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
72	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
73	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
74	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
75	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
76	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
77	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
78	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
79	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
80	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
81	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
82	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
83	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
84	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
85	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
86	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
87	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
88	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
89	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
90	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
91	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
92	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
93	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
94	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
95	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
96	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
97	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
98	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
99	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
100	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do UCHWAŁY Nr 405/VI/33/2013  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 15 maja 2013 r.  
w sprawie uchwalenia

MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK O NR EW. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6  
z obrębu Habdzin  
gm. Konstancin - Jeziorna

Przewodniczący Rady Miejskiej

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1 000	KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o.
Główny Projektant Planu: KAD Architekci Sp. z o.o. mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski Nr uprawnień: 1153/90	
Zespół autorski: mgr inż. arch. Dorota Fronczyk mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn mgr inż. Adam Domański	ul. Batorego 18 lok.246/247 02-597 Warszawa tel/fax 022 825 61 58 NIP: 52133528012 REGON: 141846934 kadarchitekci@kadarchitekci.pl
Publikacja dokonana w: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego ..... z dnia .....	

## Legenda

- Ustalenia planu
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - linia zabudowy nieprzekraczalna
  - wymiarowanie odległości (w metrach)
  - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 405/VI/33/2013  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 15 maja 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 405/VI/33/2013  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 15 maja 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Teren objęty planem to niezagospodarowane działki ewidencyjne stanowiące własność prywatną. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z drogi zbiorczej, do której bezpośrednio przylega przedmiotowy obszar. Wzdłuż drogi przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zasilanie obszaru w media zaplanowano na zasadzie przyłączenia się do istniejących sieci, w tym planowanych do rozbudowy. Przeprowadzana procedura planistyczna ogranicza się do zmiany dotychczasowego przeznaczenia (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej) polegającej na umożliwieniu lokalizacji funkcji usługowej (teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej).

W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych realizowanych przez samorząd gminny, do których należy budowa publicznych dróg gminnych z oświetleniem oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

## Uzasadnienie

### **do Uchwały Nr 405/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna.**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna strefę Ua przewiduje pod zabudowę usługową i mieszkaniową. Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu, nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Dla terenu działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin, zatwierdzony uchwałą Nr 246/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 211, poz. 8432 z dnia 6 grudnia 2008 r. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin, działki o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

W dniu 31 maja 2011 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna ma na celu przeznaczenie terenu na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju nie tylko analizowanego terenu, ale i terenów sąsiednich.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin, gm. Konstancin-Jeziorna w pełni uwzględnił interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju Habdзина. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 marca 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 25 marca 2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna rozwiązaniami. W terminie do dnia 23 kwietnia 2013 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.