



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 stycznia 2018 r.

Poz. 701

UCHWAŁA NR 666/VII/40/2017 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 22 listopada 2017 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 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r, poz. 1073), w związku z uchwałą Nr 266/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec, zmienioną uchwałą Nr 237/VII/18/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2016 r., stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna”, przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1, zwany dalej „planem” składający się z:

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

§ 2. Planem obejmuje się obszar w granicach działki ewid. nr 53/1 z obrębu 0104.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 4. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie (1-budynek dawnej pensji Pawlickiej, 2- budynek hydroforni przy dawnej pensji Pawlickiej);
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej pensji Pawlickiej;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowo-literowym.

§ 6. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienia użytych w uchwale określeń.

§ 7. 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, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami, z wyłączeniem elementów wystających z budynku takich jak okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla podjazdów, a także obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – oznacza część powierzchni działki, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 5) **przeznaczenie terenu** – oznacza kategorię form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które są dozwolone w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty budowlane 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.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów.

§ 8. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 9. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej **1MNU**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

§ 11. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.

§ 12. W całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów w formie kiosków i pawilonów handlowo-usługowych.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „1MNU”, należy traktować jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem „1ZP”, należy traktować jak tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

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

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin – Jeziorna.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowskiej oraz gmin uzdrowskich.

§ 16. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) budynek dawnej pensji Pawlickiej;
- 2) budynek hydroforni przy dawnej pensji Pawlickiej.

2. W stosunku do budynków, o których mowa w ust 1 ustala się:

- 1) możliwość przebudowy budynków;

- 2) zakaz zmiany gabarytów i formy zewnętrznej budynków, w tym: geometrii dachu, detalu architektonicznego, wykuszy, kształtu otworów okiennych i drzwiowych, formy i detalu stolarki okiennej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w stosunku do budynku dawnej pensji Pawlickiej dopuszcza się rozbudowę budynku od strony północno-zachodniej;
 3. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej pensji Pawlickiej.
 4. Dla terenu położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - 1) zakaz zmiany ukształtowania terenu, w szczególności skarpy od strony ulicy Słonecznej;
 - 2) ochronę istniejących wartościowych drzew;
 - 3) zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych, w szczególności ekspozycji południowo-wschodniej elewacji budynku dawnej pensji Pawlickiej od strony ulicy Słonecznej.

Rozdział 7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 18. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

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

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m;
- 2) powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. W zakresie kształtowania systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej i zabudowy zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 15 miejsc do parkowania,
 - c) nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizowania obiektów użyteczności publicznej,
 - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb, nie mniej jednak niż 5 miejsc.

Rozdział 10.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 21. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy nieprzekraczalną.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, ZP w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
- 4) wody opadowe i 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 zieleni.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 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 § 28;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) 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 § 28.

§ 26. 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 ochrony zabytków.

§ 27. 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 unieszkodliwiania;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

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

Rozdział 11.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 29. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w formie kiosków i pawilonów handlowo-usługowych.

Rozdział 12.**Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.**

§ 30. Na terenach objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 20%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe.**

§ 31. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa zamieszkania zbiorowego, w szczególności: hotele, pensjonaty, domy opieki społecznej,
 - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe,
 - f) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,0,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 40%,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 60%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 16 m,
 - e) ustalenie, o którym mowa w lit. d nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - f) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) kolorystykę i dobór materiałów wykończeniowych:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

§ 32. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen parkowa i rekreacyjna,
 - b) niezbędne urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%,
 - b) zakaz zabudowy, z wyjątkiem modernizacji infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych związanych z istniejącym zagospodarowaniem terenu,

c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,

d) ustalenie, o którym mowa w lit. c nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 33. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, 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, zmieniony Uchwałą Nr 322/VII/21/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, Skolimowa "C" - I etap, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 9 sierpnia 2016 r. poz. 7387.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

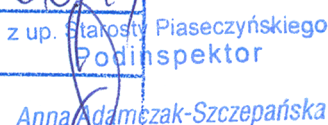
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Cieślowski

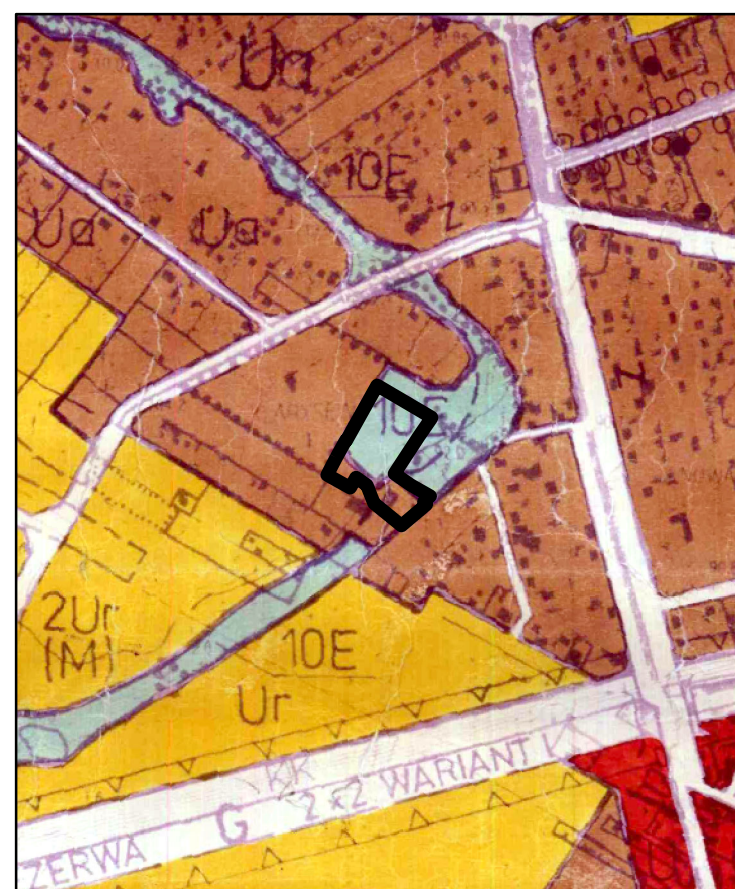
z dnia 22 listopada 2017 r.

SKALA 1 : 1000



0 5 10 20 30 40
Metre

1:10 000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 666/VII/40/2017

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 22 listopada 2017 r.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, do których należy m.in. budowa publicznych dróg gminnych z oświetleniem oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.