



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 października 2025 r.

Poz. 9058

Podpisany przez:

Dorota Zawadzka

Data: 30.10.2025 10:34:25



UCHWAŁA NR 259/IX/21/2025 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 15 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 10/1 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 596/VIII/49/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 10/1 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 10/1 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie, 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;
- 4) danych przestrzennych, zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działkę o nr ewid. 10/1 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie, w jej granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 13) maksymalną liczbę miejsc do parkowania.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

- 1) granica 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 symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) zabytki nieruchome objęte ochroną w planie, oznaczone literami - A, B, C, D.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wyznaczają obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone cyframi - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- 2) obszar zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej (wraz z otoczeniem), wpisany do rejestru zabytków;
- 3) granica obszaru ograniczonej wysokości od lotniska Chopina.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla terenu obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. 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) **teren** – oznacza obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) **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;
- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 6) **aparthotel lub condohotel** – oznacza budynek lub zespół budynków, w którym:
 - a) wyodrębnione samodzielne lokale o funkcji hotelowej wykorzystywane są na cele mieszkalne i
 - b) wspólny zarząd nie jest sprawowany przez profesjonalnego operatora hotelowego.
- 7) **hotel** - oznacza budynek lub zespół budynków posiadający co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc noclegowych w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczący szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów, wyposażony przestrzenie w pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania, w tym: recepcję, kuchnię, salę jadalną i toalety ogólnodostępne, a wyodrębnione samodzielne lokale wykorzystywane są na cele inne niż mieszkalne.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów.

§ 7.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

3. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami U1 i U2;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL1.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) hoteli typu condohotel i aparthotel;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej;
- 3) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 4.

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

§ 8.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu 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. Przepisów ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd do nowo projektowanych działek.

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

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

2. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy o nie więcej niż 2 m przez części i elementy budynków, takie jak: schody, pochylnie i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami.

3. Ustala się zakaz realizacji garaży jednostanowiskowych.

4. Ustala się nakaz realizacji oświetlenia ulicznego w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów, formy i gabaryty.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji, takich jak:

- 1) drogi;
- 2) infrastruktura techniczna; urządzenia techniczne niezbędne do funkcjonowania obiektów hotelowych oraz szpitali;
- 3) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) zabudowa usługowa - centra handlowe; hotele; ośrodki wypoczynkowe; szpitale uzdrowiskowe;
- 6) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

2. W całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) lokalizacji warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego, skupu i magazynowania złomu, składów węgla;
- 4) lokalizacji nowych obiektów degradujących krajobraz kulturowy takich jak: nadziemne oraz naziemne rurociągi;

3. W zakresie zasad kształtowania i urządzania zieleni obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona cennej zieleni, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu.

4. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. 1. W obszarze objętym planem ochronie podlega:

- 1) zespół budowlany tzw. papierni dolnej (wraz z otoczeniem) położony w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Mirkowskiej, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1287 decyzją z dnia 14.11.2014 r. i oznaczony na rysunku planu, w którego skład wchodzi:
 - a) budynek dolów ociekowych i szarpaka celulozy, oznaczony zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 1,
 - b) budynek gniotownika i holendrów III maszyny papierniczej, oznaczony zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 2,
 - c) budynek holendrów I i II maszyny papierniczej, oznaczony zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 3,
 - d) budynek holendrów V i VI maszyny papierniczej, oznaczony zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 4,

- e) **północne skrzydło wykańczalni bibułki**, oznaczone zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 5,
 - f) **budynek magazynu bibułki**, oznaczony zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 6,
 - g) **budynek magazynu papieru i celulozy**, oznaczony zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 7,
 - h) **północna i zachodnia elewacja wykańczalni papieru**, oznaczona zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 8;
- 2) **2 osadniki tzw. stożki Arledter’a** z 1941 r., stanowiące element ciągu technicznego dawnej Mirkowskiej Fabryki Papieru położone przy ul. Mirkowskiej 45 w Konstancinie-Jeziornie, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 5/2025 z dnia 28.01.2025 r., oznaczone zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 9;
- 3) **budynek d. ścieralni** z 1935 r. stanowiący część zabudowy dawnej Mirkowskiej Fabryki Papieru, położony przy ul. Mirkowskiej 45 w Konstancinie-Jeziornie, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 6/2025 z dnia 28.01.2025 r., oznaczony zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 10;

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a-h oraz pkt 2 i 3 oraz w granicach zespołu budowlanego wraz otoczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej (wraz z otoczeniem), o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, w tym: podziału parcelacyjnego, rozplanowania ulic, placów, oraz wnętrz urbanistycznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie o którym mowa w pkt 1, dotyczące zachowania podziału parcelacyjnego nie dotyczy podziałów, które nie prowadzą do rozdzielenia zasadniczej części zespołu w skład, którego wchodzi zarówno budynki, jak i nieprzekryte ciągi komunikacyjne i place, technologicznie i funkcjonalnie związane z obiektami zabytkowymi;
- 3) ochronę krajobrazu oraz ekspozycji historycznego zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej;
- 4) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania;
- 5) nowa zabudowa nie może umożliwiać depracjacji zabytkowych cech obiektu i nie może prowadzić do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego;
- 6) zachowanie historycznych relacji przestrzennych.

4. W obszarze objętym planem ochronie podlegają następujące zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- 1) hala maszyn papierniczych I, II, IV i VII z zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej, oznaczona zgodnie z rysunkiem planu literą A;
- 2) hala III maszyny papierniczej z zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej, oznaczona zgodnie z rysunkiem planu literą B ;
- 3) hala maszyn papierniczych V i VI z zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej, oznaczona zgodnie z rysunkiem planu literą C;
- 4) budynek magazynu technicznego z zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej, oznaczony zgodnie z rysunkiem planu literą D.

5. W odniesieniu do zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, o których mowa w ust. 4 ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i rozbudowy budynku; o ile nie narusza to wartości historycznych i architektonicznych budynku;
- 2) nakaz ekspozycji obiektu i powiązań przestrzennych z otoczeniem;
- 3) nowa zabudowa nie może umożliwiać depracjacji zabytkowych cech obiektu i nie może prowadzić do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego.

6. Ustala się zakaz realizacji garaży wielopoziomowych w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a-h i pkt 2 i 3 oraz w ust. 4 pkt 1-4.

Rozdział 7.

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

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

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie, oznaczonego na rysunku planu.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

3. W odniesieniu do powierzchni, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 183,0 m n.p.m. na całym obszarze objętym planem.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”.

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.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 16. 1. Dla terenów: 1U i 2U ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek:
 - a) nie mniej niż 1000m², dla terenu U1, przy zachowaniu ustaleń § 11 ust. 3 pkt 1 i 2,
 - b) nie mniej niż 2000m², dla terenu U2;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 24;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°.

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.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem KDL1 oraz z istniejących dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenie drogi oznaczonej symbolem KDL1 urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania.
- 3) ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, przy zachowaniu ustalenia, o którym mowa w pkt 5:
 - a) dla biur – 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów kultury, kin – 5 miejsc do parkowania na każde 50 miejsc dla użytkowników,
 - d) dla obiektów hotelowych – 1 miejsce do parkowania na 20 miejsc noclegowych,
 - e) dla lokali gastronomicznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych w lokalu,
 - f) dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni terenu,
 - g) dla usług zdrowia i pomocy społecznej – 1,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla pozostałych usług - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej,
 - i) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe dla rowerów na 1 usługę,
 - j) dla realizacji zabudowy usługowej obowiązuje realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla terenu U1 – również w terenie U2 i KDL1;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach obszaru objętego planem - 119;
- 6) dopuszcza się lokalizację 30% miejsc do parkowania poza terenami: U1, U2 i KDL1, w odległości nie większej niż 300 m od granicy obszaru objętego planem.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren drogi, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałym terenie.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) obowiązek wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków zrealizowanej przez inwestora;
- 3) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do zbiornika wodnego, ciekłu, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań zwiększających retencję;

5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
- 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 ust. 8.

6. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 8.

7. Ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków.

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

9. 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 instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) sezonowych obiektów kubaturowych o funkcji gastronomicznej oraz obiektów lokalizowanych na czas trwania wydarzeń takich jak: wystawy, pokazy, zawody sportowe, imprezy artystyczno-rozrywkowe, wydarzenia religijne, imprezy masowe, jarmarki i kiermasze;
- 2) 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 12.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: U1, U2 - 20%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem: KDL1 – 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 21. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleni urządzona, place zabaw,

- c) miejsca do parkowania, parkingi naziemne,
- d) garaże wielopoziomowe wbudowane w budynki, z zastrzeżeniem § 11 ust. 6,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1000m², przy zachowaniu ustaleń § 11 ust. 3 pkt 1 i 2,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu ustaleń § 11 ust. 3 pkt 3-6,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 5%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe o układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 10°–45°, dachy jednospadowe, dachy płaskie, dachy łukowe, dachy stożkowe,
- h) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie ściany zieleni,
- i) ustala się realizację garaży wielopoziomowych w bryle budynku usługowego, z zastrzeżeniem § 11 ust. 6.

§ 22. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zielenć urządzona, place zabaw,
- c) miejsca do parkowania,
- d) parkingi naziemne i garaże wielopoziomowe,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) drogi wewnętrzne;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 2000m²,
- b) wysokość zabudowy usługowej - nie więcej niż 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
- c) wysokość garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 10,5 m,
- d) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b i c nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- e) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 35%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
- g) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe o układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 10°–45°, dachy płaskie,
- i) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie ściany zieleni,
- j) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach,

k) ustalenie, o którym mowa w lit j, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – lokalna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 24. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr 413/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15 października 2002 r. Nr 268, poz. 6922), zmienionej uchwałą Nr 152/VI/17/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 listopada 2011 r.

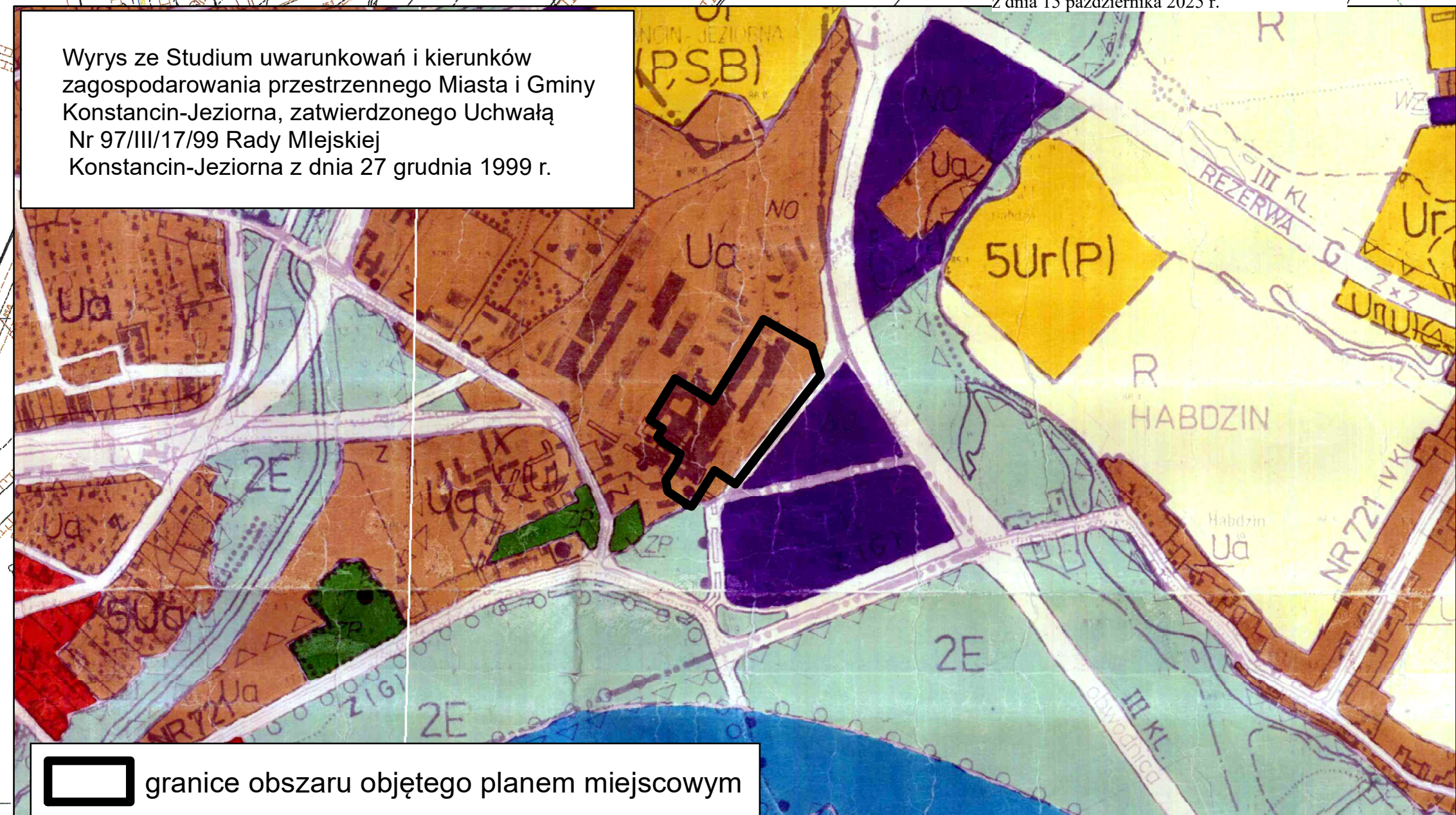
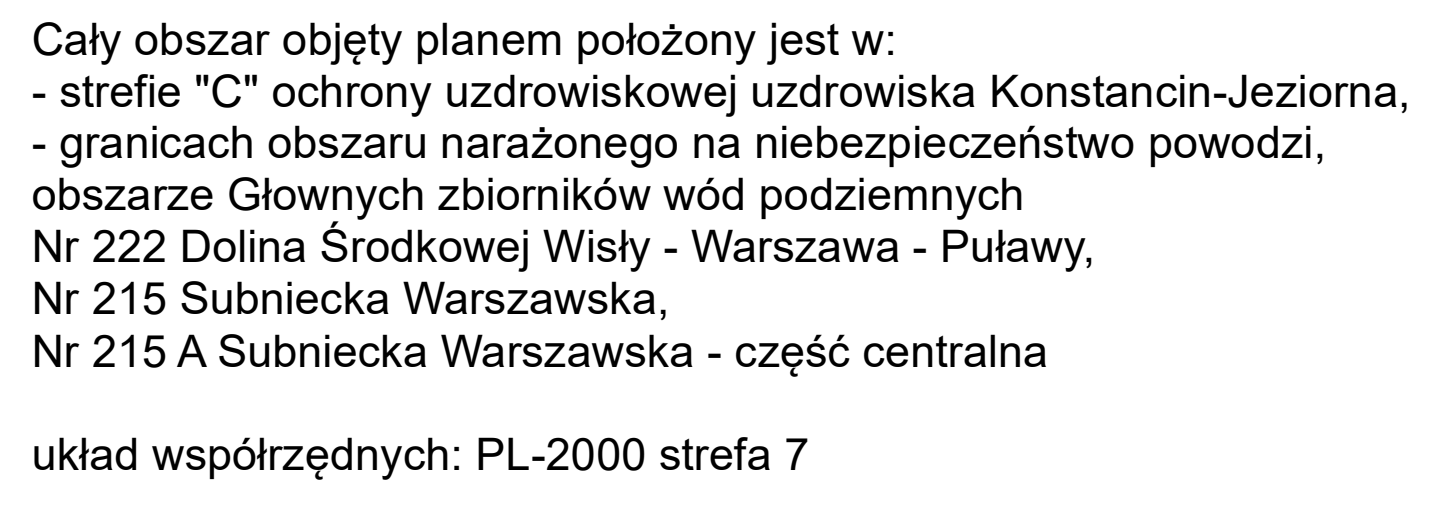
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Karolina Komar-Osińska

Skala 1:1000

[illegible]

 granica obszaru objętego planem miejscowym
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 linia zabudowy nieprzekraczalna
 wymiarowanie odległości (w metrach)
 U1, U2 - tereny zabudowy usługowej
 KDL1 - teren drogi publicznej klasy lokalnej

1 zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone cyframi - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

obszar zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej (wraz z otoczeniem), wpisany do rejestru zabytków

granica obszaru ograniczonej wysokości od lotniska Chopina

Sporządzający: BURMISTRZ GMINY KONSTANCJINIE-JEZIORNA		PROJEKT PLANU	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 10/1 o obręb 02-01 w Konstancjinie-Jeziornie			
Zespół projektowy:		mgr Elżbieta Bartoszevska inż. Małgorzata Andrzejak mgr inż. Agata Zajac inż. Magdalena Ręchnio inż. Piotr Wołynia mgr inż. Katarzyna Zielińska	
Skala	1:1000		
Data:	październik 2024 r.		

1:1 000 7.170.22.07.1

Państwowy Wydział Wyższej Szkoły Wyższej w Katowicach Wydział Wyższej Szkoły Wyższej w Katowicach	
Organ prowadzący: Zarząd Wyższej Szkoły Wyższej w Katowicach	STAROSTA PIASECZYŃSKI <i>Krzysztof Ziarno</i> Prof. M. GGR
Nazwa jednostki: Wydział Wyższej Szkoły Wyższej w Katowicach	18 GRU. 2019
Data wystawienia kopii:	2 up. Starosta Piaseczyńskiego
Imię, nazwisko, stopień funkcji: Wzrost: 1,80m, Ciężar ciała: 75kg	Adm. Wyższej Szkoły Wyższej w Katowicach Wydział Wyższej Szkoły Wyższej w Katowicach

MAPA ZASADNICZA

TREŚĆ MAPY: S+U+R+ E

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 259/IX/21/2025

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 15 października 2025 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 2025 r. poz. 1153) – 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 2025 r. poz. 647 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 2024 r. poz. 266 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 2024 r. poz. 1530 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 2024 r. poz. 757), 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 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 259/IX/21/2025

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 15 października 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę