



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 30 września 2013 r.

Poz. 9868

**UCHWAŁA Nr 437/VI/36/2013**

**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 12 września 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębem 03-05 w Konstancinie-Jeziornie.**

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 2013 r., poz. 594) 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 79/VI/10/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębem 03-05 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 działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębem 03-05 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 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. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębem ewidencyjnego 03-05 w Konstancinie-Jeziornie w ich 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) 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;
- 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;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

§ 4.1. 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) drzewo o walorach krajobrazowych;
- 5) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne wskazują obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych: budynek wpisany do rejestru zabytków.

§ 5. 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.**

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

§ 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) **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;

- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 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;
- 7) **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.**

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) teren komunikacji - droga klasy drogi dojazdowej - oznaczony symbolem **KDD**.

### **Rozdział 4.**

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

§ 9.1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
  - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę.
3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m.
4. 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.

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

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

§ 11. Ustala się wymagania dla reklam:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków o łącznej powierzchni do 3m<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.

§ 12. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z możliwością 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 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 przeszłach nadwieszonych nad terenem o nie mniej niż 15cm lub
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 13.1.** Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 14.1.** Zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Zakazuje się 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.

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

- 1) nakaz ochrony drzewa o walorach krajobrazowych, wskazanego na rysunku planu, poprzez zakaz lokalizacji zabudowy w strefie o promieniu 10m wokół jego pnia;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że teren MN/U należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy.

## **Rozdział 6.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 16.1.** Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r.

2. W obszarze objętym planem ochronie podlegają zabytki nieruchome oznaczone na rysunku planu:

- 1) willa drewniana „Jeryhonka” (dawniej „Jutrzenka”), wpisana do rejestru zabytków pod Nr 1128 w dniu 22 września 1976r.;
- 2) willa drewniana „Sapieżanka” z zielenią w granicach posesji, wpisana do rejestru zabytków pod Nr 1414-A w dniu 12 lutego 1990r.;

3. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 i 2, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 7.**

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

§ 17.1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B” ochrony uzdrowskiej 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.

§ 18.1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach terenu górniczego „Konstancin - Jeziorna”.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

## **Rozdział 8.**

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

§ 19.1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg publicznych: ulicy Słowackiego i ulicy Długiej;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej oraz związanych z obsługą uzdrowiska - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
  - c) dla wbudowanych lokali mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - d) dla wbudowanych lokali usługowych o charakterze pensjonatowym - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 gości;
  - e) nie mniej niż 1 miejsce postojowe dostosowane dla niepełnosprawnych na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. b i d;
  - f) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca;
  - g) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

§ 21. Dla systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic publicznych, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe;

- 2) na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane następujące urządzenia inżynierskie: przyłącza do budynków, sieci rozbiornicze, urządzenia telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, pompownie wody, przepompownie ścieków i oczyszczalnie wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę – nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;
  - b) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie 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 ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych;
  - 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 80%, 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;
  - c) przepis, o którym mowa w lit. b przestaje obowiązywać z chwilą możliwości skierowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sukcesywnie rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej - możliwość realizacji na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 9) 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;

### **Rozdział 11.**

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

§ 22. 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 12.**

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

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

### **DZIAŁ II.**

#### **Przepisy szczegółowe.**

§ 24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej oraz usług związanych z obsługą uzdrowiska, z wyjątkiem usług gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego, realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub lokale wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy (1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy),
  - d) wbudowane lokale usługowe o charakterze pensjonatowym (w tym pokoje na wynajem), o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku, o którym mowa w lit a i b,
  - e) budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy do 100m<sup>2</sup>, realizowane jako budynki wolnostojące lub pomieszczenia wbudowane w budynek o przeznaczeniu określonym w lit a i b,
  - f) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) drogi wewnętrzne,
  - h) miejsca parkingowe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;
  - b) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,5m z wyjątkiem:
    - wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej, dla której wysokość zabudowy wynosi – nie więcej niż 5m,
    - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 15% i nie więcej niż 400m<sup>2</sup>;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 80%;
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,4 i nie mniej niż 0,01;
  - g) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden budynek usługowy, z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 4000m<sup>2</sup> mogą być zrealizowane:
    - dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub
    - dwa budynki usługowe lub
    - budynek mieszkaniowy jednorodzinny i budynek usługowy,
  - i) w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz kształtu dachu;
  - j) materiały i kolorystyka elewacji:
    - ustala się kolorystykę elewacji budynku w kolorach pastelowych, w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i /lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal,
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - 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,
  - k) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż;
  - l) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°.

§ 25. Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej – realizacja trójkąta widoczności na skrzyżowaniu ulic Słowackiego (KDD) i ul. Długiej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 26. Dla obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa północno-zachodniego – I etap (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 162, poz. 5141).

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Andrzej Cieślowski*



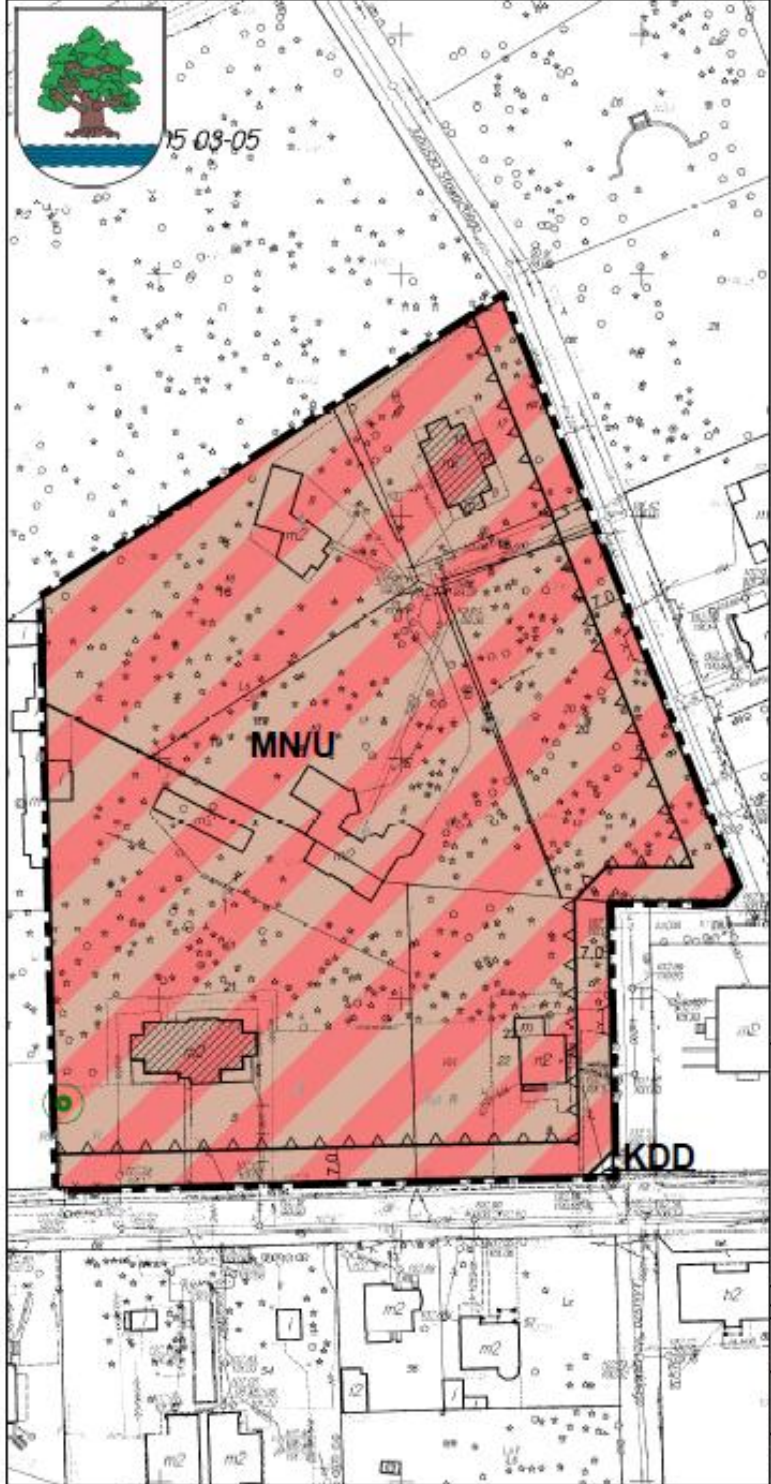
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębu 03-05 w Konstancinie - Jeziornie

0 10 20 30 40 50 m

Skala 1 : 1 000



15 03-05



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



## Legenda

Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- drzewo o walorach krajobrazowych
- wymiarowanie odległości (w metrach)
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- teren komunikacji - droga klasy drogi dojazdowej

Oznaczenia graficzne wskazujące obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- budynek wpisany do rejestru zabytków

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do UCHWAŁY Nr 437/VI/36/2013  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 12 września 2013r.  
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK O NR EW 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22  
z obrębu 03-05  
w Konstancinie - Jeziornie

Rozwodniczą Rady Miejskiej

RYSLINIKI PLANU  
SKALA 1:1.000

Główny Projektant Planu: KAD Architekti 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-Dom  
mgr inż. Adam Domański

Publikacja dokonana w:  
Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego  
z dnia .....

KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o.



ul. Bagłowego 18 lok.248/247  
02-591 Warszawa  
tel/fax 022 825 91 95  
NIP: 5213528619  
REGON: 141846934  
kadarchitekci@kadarchitekci.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 437/VI/36/2013  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 12 września 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. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obszaru 03-05 w Konstancinie-Jeziornie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 437/VI/36/2013  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 12 września 2013 r.

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

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu.**

Teren objęty planem stanowią częściowo zagospodarowane działki ewidencyjne, będące własnością prywatną. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z dróg publicznych, do których bezpośrednio przylega przedmiotowy obszar. Wzdłuż przyległych dróg przebiegają sieci infrastruktury technicznej, wykorzystywane zarówno do zasilania w media dla istniejącego zagospodarowania, jak i posiadające możliwości obsługi dla inwestycji projektowanych. Przeprowadzana procedura planistyczna dotyczy przede wszystkim zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu prywatnych działek budowlanych, polegającej na umożliwieniu lokalizacji funkcji usługowej na obszarze budownictwa mieszkaniowego.

W granicach planu, na części obszaru jednej z prywatnych działek, został ponadto wyznaczony niewielki fragment terenu stanowiący część publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD. Teren ten stanowi obszar narożnego ścięcia linii rozgraniczających skrzyżowania ulic, zapewniający odpowiednie warunki techniczne wymagane przepisami o drogach publicznych. Urządzenie tego terenu jako części publicznej drogi dojazdowej stanowi inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, które to należą do zadań własnych gminy.

**2. Sposób realizacji inwestycji.**

W ramach realizacji inwestycji zaplanowano urządzenie fragmentu części publicznej drogi dojazdowej stanowiącego trójkąt widoczności skrzyżowania ulic. Inwestycja musi zostać dostosowana do sposobu zagospodarowania przyległych do granic terenu dróg.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

**3. Zasady finansowania:**

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Konstancin-Jeziorna, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005r. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

**UZASADNIENIE****do Uchwały Nr 437/VI/36/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 12 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębu 03-05 w Konstancinie-Jeziornie.**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębu 03-05 w Konstancinie-Jeziornie 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 I Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

W strefie I Ua obowiązuje:

- 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu;
- 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.);
- 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru);
- 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).

Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.).

W ww. strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo-hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko. Ponadto obowiązuje: nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), minimalna powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki – 85%, pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne, maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego, zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych, nie związanych z uzdrowiskiem.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębu 03-05 w Konstancinie-Jeziornie, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia zmiany planu, nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Dla terenu działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębu 03-05 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa północno-zachodniego - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2005 r. Nr 162, poz. 5141.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych.

W dniu 11.01.2011 r. Pani Katarzyna Tilszer-Wójcik złożyła wniosek o zmianę tego planu

polegającą na dopuszczeniu funkcji usługowej, gdyż zamierza w istniejącym budynku prowadzić kameralną praktykę lekarską o profilu rehabilitacyjno-kosmetycznym.

Wniosek złożony przez Panią Katarzynę Tilszer-Wójcik był rozpatrywany na Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych w dniu 28 stycznia 2011 r.

Komisja wniosła o przygotowanie projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa północno-zachodniego - I etap.

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. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębów 03-05 w Konstancinie-Jeziornie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębów 03-05 w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębów 03-05 w Konstancinie-Jeziornie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 kwietnia 2013 r. do 30 kwietnia 2013 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 15 kwietnia 2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22 z obrębów 03-05 w Konstancinie-Jeziornie rozwiązaniami.

W terminie do dnia 15 maja 2013 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podejmuje również:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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