



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 listopada 2017 r.

Poz. 10744

UCHWAŁA NR 640/VII/38/2017 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 25 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg – etap 2.

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 2017 r. poz. 1875) oraz 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 75/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg, zmienioną uchwałami: Nr 348/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 r. i Nr 606/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r., stwierdzając zgodność niniejszego planu 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 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 sołectwa Łęg – etap 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000 - 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. 1. Planem obejmuje się obszar działki o nr ew. 338/1 z obrębu 0014 (Łęg).

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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

- 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 od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 4. 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 literowym i cyfrowym.

§ 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.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **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;
- 6) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **Up**;

- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, docelowo lokalnej oznaczony symbolem **KDZ/L**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

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

§ 10. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na obszarze objętym planem.

§ 11. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji oraz stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12.1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

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

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

4. Zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 5.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 13.1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” i nr 215A „Subniecka Warszawska”.

2. W celu ochrony obszaru, o którym 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.

§ 14.1. Cały obszar objęty planem położony jest na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje zakaz podpiwniczenia nowo projektowanych budynków.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15.1. Ustala się powierzchnię działki, szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –według ustaleń szczegółowych dla terenów.

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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 16. W zakresie kształtowania systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej i zbiorczej, docelowo lokalnej, oznaczone symbolami: KDD i KDZ/L;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) w pasach terenu ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$;
- 3) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 40$;
- 4) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$;
- 5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 7) możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 9) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

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

- 1) 20% dla terenu oznaczonego symbolem **Up**;
- 2) 0% dla terenów: **KDZ/L, KDD**.

DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe.

§ 20. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - b) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, towarzysząca usługom publicznym.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40 %,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25 %,
 - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45° , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110° .

§ 21. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ/L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca droga publiczna,
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – zbiorcza, docelowo lokalna,
 - b) ustala się północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 0 do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna,
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) ustala się południowo-zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

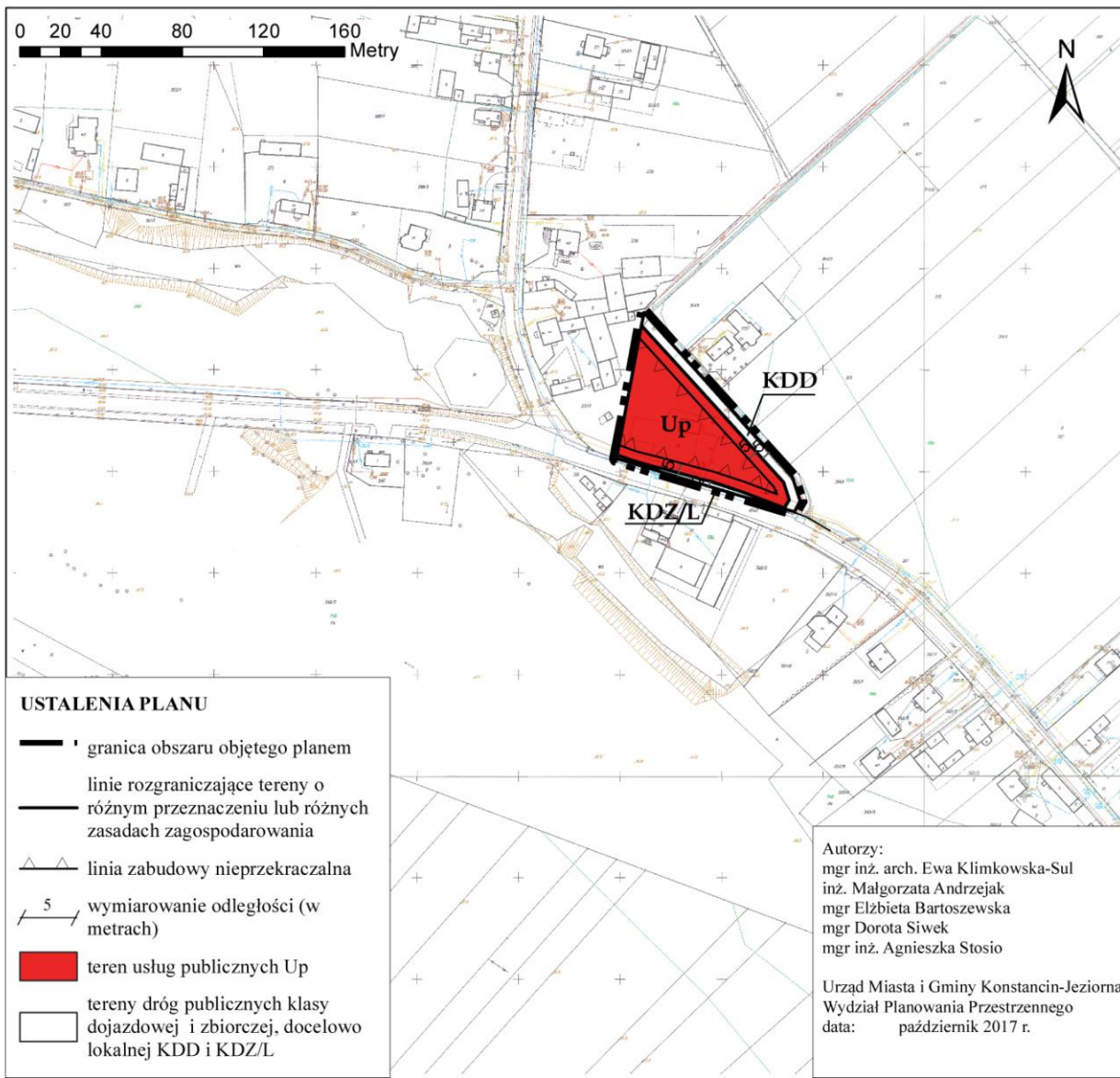
§ 23. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

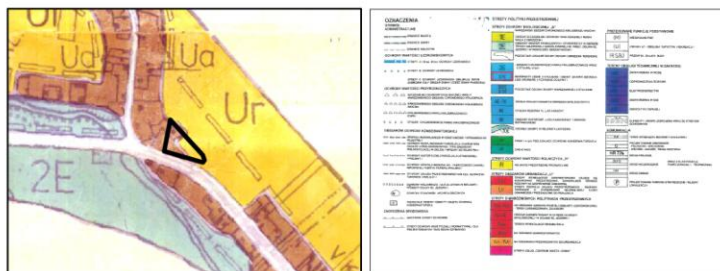
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cieślowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA ŁĘG - ETAP 2 skala 1:2000

Załącznik nr 1 do uchwały nr. 640/VII/38/2017
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. skala 1:10 000



Podpisana się zgodność z przepisami i treścią projektu planu zagospodarowania przestrzennego i kartograficznego	
Organ prowadzący planowanie przestrzenne i kartograficzne	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa i adres siedziby	Kom. Piaseczynski
Identyfikator ewidencyjny: numeracja działki	661-0642-389-3/19
Data wykonania kopii	2015-07-26
Imię, nazwisko, data i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Piaseczyńskiego Podinspektor Elżbieta Grabowska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 640/VII/38/2017
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 25 października 2017 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 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) – 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.

§ 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 2017 r. poz. 519 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 2017 r. poz. 220 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 2016 r. poz. 1870 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 2017 r. poz. 328 z późn. zm.), 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 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).