

**UCHWAŁA NR .../VI/...../2025
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6,
119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) 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 817/VII/46/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 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. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26, 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;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki o nr ew. 119/6, 119/7, 119/8, 119/9 z obrębu 01-26 położone w Konstancinie-Jeziornie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające terenu 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz kolorystykę pokrycia dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania 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.

§ 4.1. 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 literowym.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych
- 1) wspólny przebieg granicy administracyjnej gminy Konstancin-Jeziorna oraz granicy strefy „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
 - 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - 3) budynek dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylice - wpisany do rejestru zabytków;
 - 4) otoczenie budynku dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylice - wpisane do rejestru zabytków;
 - 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 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, ustalona 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 budynków;
- 3) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 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) **usługi publiczne** - oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 2) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony symbolami ZP.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy.

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

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

2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów pomiędzy linią rozgraniczającą teren U od ul. Pułaskiego a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 11. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) obiektów sportowych.

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

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 12. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 13. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w rzece Jeziorce;
- 2) zakazuje się trwałej, istotnej zmiany naturalnego ukształtowania terenu, zasypywania naturalnego zagłębienia w granicach terenów ZP.

Rozdział 6

Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych

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

- 1) zabytek nieruchomy – budynek dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylice, wpisany do rejestru zabytków i oznaczony zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) otoczenie budynku dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylice wpisane do rejestru zabytków.

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

3. W granicach otoczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się: nakaz ekspozycji budynku o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

Rozdział 7

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

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C ochrony uzdrowskiej 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.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

§ 17. 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”.

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.

§ 18. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W ramach obszaru, o którym mowa w ust. 1 wyróżnia się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).
3. Przy zagospodarowywaniu terenów, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

1) powierzchnia działek:

a) nie mniejsza niż 1500m² dla terenu U,

b) nie mniejsza niż 2000m² dla terenu ZP,

2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

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.

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

1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

- a) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
- b) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
- c) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej, o której mowa w lit b należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu U i linią nieprzekraczalną zabudowy.

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

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 $\varnothing 32$.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$.

5. W odniesieniu do gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

- 1) ustala się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia realizowane na terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV,
- 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) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 8.
7. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, 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 o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

9. 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.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 22. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu obiektami i urządzeniami tymczasowymi, służącymi realizacji przeznaczenia ustalonego w planie.

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:

- 1) dla terenu U - w wysokości 20%,
- 2) dla terenu ZP- -w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
- b) zabudowa usługowa z zakresu kultury, turystyki, gastronomii, rekreacji wypoczynku,
- c) zabudowa usługowa z zakresu usług administracyjno-biurowych,
- d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- e) zieleń urządzona,
- f) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500m²,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 m,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą:
 - dominanty w budynku dawnej parowozowni Kolei Wilanowskiej na stacji Chylce,
 - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 55%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich,
- h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
 - i) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
- j) kolorystyka dachów: 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, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen publiczna urządzona,
 - b) budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się tworzenie plaż trawiastych i piaszczystych oraz wytyczenie nieutwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych.
 - b) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 m;
 - d) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%.
 - f) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów poza obszarem, o którym mowa w § 18 ust. 1.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§26. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – etap I, zatwierdzony uchwałą nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2005 r. Nr 162 poz. 5141).

§ 27 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Konstancin-Jeziorna**