

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

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów
przyległych – część zachodnia – etap 1**

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 201/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia, zmienioną Uchwałą Nr 146/IX/14/2025 z dnia 25 marca 2025 r. 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 osiedla Mirków i terenów przyległych – część zachodnia – etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie 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 zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar w następujących granicach:

1) od północno-wschodniego narożnika działki ewid. nr 13/8 z obr. ewid. 02-02 w linii prostej w kierunku północno-wschodnim do północno-zachodniego narożnika działki ewid. nr 14 z obr. ewid. 02-02;

2) wzdłuż wschodniej granicy działki ewid. nr 10/60 z obr. ewid. 02-02 do południowo-wschodniego narożnika działki ewid. nr 10/60 z obr. ewid. 02-02;

3) z południowo-wschodniego narożnika działki ewid. nr 10/60 z obr. ewid. 02-02 w linii prostej do przecięcia z południową granicą działki ewid. nr 1/2 z obr. ewid. 02-03;

4) wzdłuż południowych granic działek ewid. nr 1/2 oraz 1/1 z obr. ewid. 02-03 do przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy działki ewid. nr 16 z obr. ewid. 02-02;

5) w linii prostej do południowo wschodniego narożnika działki ewid. nr 16 z obr. ewid. 02-02;

6) wzdłuż wschodnich granic działek ewid. nr 16 oraz 13/8 z obr. ewid. 02-02 do północno-wschodniego narożnika działki ewid. nr 13/8 z obr. ewid. 02-02.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 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) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) maksymalną intensywność zabudowy.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) 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 wynika z przepisów odrębnych: granica układu urbanistycznego osiedla robotniczego „Mirków”, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1319.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku planu stanowią informację.

§ 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) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza określone w planie funkcje przeznaczenia terenu przeważające w terenie;
- 3) **przeznaczenie dopuszczone** – oznacza określone w planie funkcje przeznaczenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 4) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustalona na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, bez uwzględnienia: balkonów, logii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp z zadaszeniami przy wejściach do budynków, wyjść ewakuacyjnych i wind dla osób niepełnosprawnych;
- 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;

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) teren usług z zakresu usług oświaty i ochrony zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UO;

- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolami WS;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem KDG.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy nieprzekraczalną;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu UO;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 12 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 5) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu UO.
- 6) przepisów pkt 5 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

2. W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych, drewna, cegły klinkierowej, kamienia oraz innych materiałów naturalnych;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 3) ustala się stosowanie pokrycia dachowego w kolorach od ciemnej czerwieni do brązu oraz szarości, grafitu;
- 4) dopuszcza się stosowanie pokrycia dachowego z warstw umożliwiającą uprawę na nim roślin;

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) placówek edukacyjnych i obiektów sportowych;

2. Zakazuje się gromadzenia i składowania na powierzchni ziemi 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.

§ 10. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren UO należy traktować jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

§ 11. 1. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się obowiązek ochrony istniejącego kanału przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem.

Rozdział 6

Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach układu urbanistycznego osiedla robotniczego Mirków, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1319, zgodnie z rysunkiem planu.

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

3. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz zabudowy i zagospodarowania terenu, który umożliwi wyeksponowanie obiektów chronionych.

Rozdział 7

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

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B 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. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 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. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) powierzchnia działek: nie mniejsza niż 3000 m² dla terenu UO,
- 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.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania poza terenem objętym inwestycją,
 - c) 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.

§ 18. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

2. 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. 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) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 3) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie UO powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

4. 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. 7.

5. 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. 7.
6. 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.
7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
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.

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) obiektów lokalizowanych na czas trwania wydarzeń imprez edukacyjnych związanych z funkcjonowaniem przedszkola i żłobka,
- 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 terenu UO - w wysokości 20%,
- 2) dla terenów: WS, KDG- -w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu oświaty i ochrony zdrowia;
 - b) zieleni urządzonej, place zabaw.
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy, ciąg pieszo-jezdny,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdy i miejsca do parkowania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15 m,

- 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 40%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- g) geometria dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 0° – 45° ,

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej,
- 2) przeznaczenie dopuszczone: urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty służące do zapewnienia komunikacji,
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: główna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 23 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§24. Na terenie objętym planem traci moc:

- 1) 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., zmieniony Uchwałą Nr 152/VI/17/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 listopada 2011 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – Etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 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.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Konstancin-Jeziorna**