



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2025 r.

Poz. 3484

UCHWAŁA NR 145/IX/14/2025 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 25 marca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mirkowskiej w Konstancinie-Jeziornie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) – Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, w związku z wnioskiem inwestora Arche S.A. (KRS: 0000831001) z dnia 02.01.2025 r. (uzupełniony w dniu 22.01.2025 r., zmodyfikowanym w dniu 24.01.2025 r.), uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 10 garażami podziemnymi oraz 2 budynków garaży wielopoziomowych, przewidzianych do realizacji na części działek o nr ew. 17, 10/26 i 10/1 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Mirkowskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono linią przerywaną i literami: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, V, W, X Y, Z, AA, BB, CC, DD, EE, FF, GG, HH, A.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 27 835 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 28 135 m².

§ 4. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań - 458;
- 2) maksymalną liczbę mieszkań - 476.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się realizacji lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu polegające na:

- 1) rozbiórce istniejących budynków, o identyfikatorach: 141802_4.0201. 10/36.1_BUD; 141802_4.0201. 10/36.2_BUD; 141802_4.0201.10/1.20_BUD; 141802_4.0201.10/1.11_BUD;
- 2) budowie 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 10 garażami podziemnymi oraz 2 budynków garaży wielopoziomowych, przewidzianych do realizacji na części działek o nr ew. 17, 10/26 i 10/1 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Mirkowskiej;
- 3) budowie drogi wewnętrznej z lokalnymi miejscami postojowymi dla samochodów oraz dojazdu do planowanych budynków;

- 4) budowie ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdných i pieszo-rowerowych;
- 5) realizacji elementów zieleni i małej architektury oraz drobnych form architektonicznych;
- 6) budowie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi planowanej inwestycji;
- 7) realizacji ogólnodostępnego, nieogrodzonego oraz urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu;
- 8) budowie dwóch zbiorników retencyjnych i rowów otwartych, szczelnych, połączonych w obieg zamknięty, o powierzchni ok. 2500 m², do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji oraz ogrodów deszczowych o powierzchni min. 989 m²;
- 9) budowie infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania obiektów będących przedmiotem wniosku inwestora, tj. w zakresie przyłączy oraz sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych, teletechnicznych i ciepłowniczych, objętych odrębną dokumentacją projektową;
- 10) likwidacji fragmentarycznego ogrodzenia z powodu kolizji z projektowaną zabudową;
- 11) likwidacji prowizorycznego utwardzenia betonowego z powodu kolizji z projektowaną zabudową.

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej - zgodnie z umową nr IR.272.5.2025 z dnia 27.01.2025 r. zawartą pomiędzy Gminą Konstancin-Jeziorna a inwestorem;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej – zgodnie z umową nr IR.272.5.2025 z dnia 27.01.2025 r. zawartą pomiędzy Gminą Konstancin-Jeziorna, a inwestorem;
- 3) przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej przez planowaną do wybudowania stację transformatorową;
- 4) przyłączenie do istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 5) przyłączenie do istniejącej sieci teletechnicznej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do dwóch zbiorników retencyjnych i rowów otwartych, szczelnych o powierzchni ok. 2500m² (ogrody deszczowe o powierzchni minimum 989m²).

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędna liczba miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) zapotrzebowanie na wodę - do 9,89m³/h, na cele przeciwpożarowe wewnętrzne - do 3 dm³/s, na cele przeciwpożarowe zewnętrzne - do 20 dm³/s,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną - maksymalnie 1 306 kW,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości nie większej niż 3,96m³/h,
 - d) zapotrzebowanie na energię ciepłą - do 3 453 kW,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - w ilości do 180 l/s/ha (zagospodarowanie na terenie własnym),
 - f) liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 1,75 miejsca postojowego dla samochodów na 1 lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni lokalu mieszkalnego,
 - g) gromadzenie posegregowanych odpadów komunalnych w pomieszczeniach wbudowanych, znajdujących się w poziomie parteru w budynkach oznaczonych we wniosku jako M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M17. Odpady komunalne będą segregowane i wywożone zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Konstancin-Jeziorna;
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

- a) projektowana inwestycja mieszkaniowa polegać będzie na budowie 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 10 garażami podziemnymi oraz 2 budynków garaży wielopoziomowych,
- b) zagospodarowanie terenu obejmuje również budowę drogi wewnętrznej z lokalnymi miejscami postojowymi dla samochodów oraz dojazdu do planowanych budynków, budowę ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych, realizację elementów zieleni i małej architektury oraz drobnych form architektonicznych, budowę infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi planowanej inwestycji, realizację ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządnego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu, realizację dwóch zbiorników retencyjnych i rowów otwartych, szczelnych, połączonych w obieg zamknięty, o powierzchni ok. 2500 m², do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji; ogrodów deszczowych o powierzchni min. 989 m²,
- c) dostęp do drogi publicznej od drogi powiatowej ul. Mirkowskiej poprzez planowaną do realizacji drogę wewnętrzną o szerokości 6 m jezdni
- przy czym planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych określa w formie graficznej załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- powierzchnia terenu inwestycji - 58 073,23 m²,
 - intensywność zabudowy - maksymalna 0,9,
 - powierzchnia zabudowy - maksymalna 10 045 m²,
 - powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu - minimum 12 315 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna - zieleń na gruncie rodzimym, minimum 24 410 m²,
 - wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych, mierzona od poziomu terenu do gzymsu nad ostatnią kondygnacją mieszkalną - maksymalnie 15 m, a dla garaży wielopoziomowych - maksymalnie 10,5 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 4, a dla garaży wielopoziomowych - maksymalnie 3,
 - liczba kondygnacji podziemnych: dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 1 kondygnacja podziemna, a dla garaży wielopoziomowych - 0,
 - geometria dachu: dla budynków mieszkalnych - od 2° do 4°, a dla garaży wielopoziomowych - od 2° do 4°,
 - powierzchnia użytkowa garaży podziemnych - maksymalna 12 910 m²,
 - powierzchnia użytkowa garaży wielopoziomowych - maksymalna 10 750 m²,
- b) dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko określa decyzja Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna Nr 4/2024 z dnia 09.07.2024 r., dot. realizacji przedsięwzięcia pn. „Remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków tzw. „Papierni dolnej” i budynków go otaczających na budynki usługowe, m.in. hotelowe i gastronomiczne oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże nadziemne na działkach ew. nr 10/50, 10/27 oraz na fragmentach działek ew. nr 17, 10/1, 10/26”.

§ 9. Inwestycja będzie zlokalizowana na:

- 1) części działki o nr ew. 17 z obrębu 02-01, gm. Konstancin-Jeziorna,
- 2) części działki o nr ew. 10/26 z obrębu 02-01, gm. Konstancin-Jeziorna,
- 3) części działki o nr ew. 10/1 z obrębu 02-01, gm. Konstancin-Jeziorna
- stanowiących nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW WA5M/00261849/2.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizacja inwestycji powinna być zgodna z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach, w tym ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) teren inwestycji jest zlokalizowany poza formami ochrony przyrody i ich otulinami, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- 3) realizacja inwestycji powinna uwzględniać warunki zawarte w decyzji Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna nr 4/2024 z dnia 09.07.2024 r., dot. przedsięwzięcia pn. „Remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków tzw. „Papierni dolnej” i budynków go otaczających na budynki usługowe, m.in. hotelowe i gastronomiczne oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże nadziemne na działkach ew. nr 10/50, 10/27 oraz na fragmencie działek ew. nr 17, 10/1, 10/26”;
- 4) południowy fragment terenu inwestycji mieszkaniowej jest objęty formą ochrony zabytków; o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) tj. znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej uwzględnionej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym 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);
- 5) realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

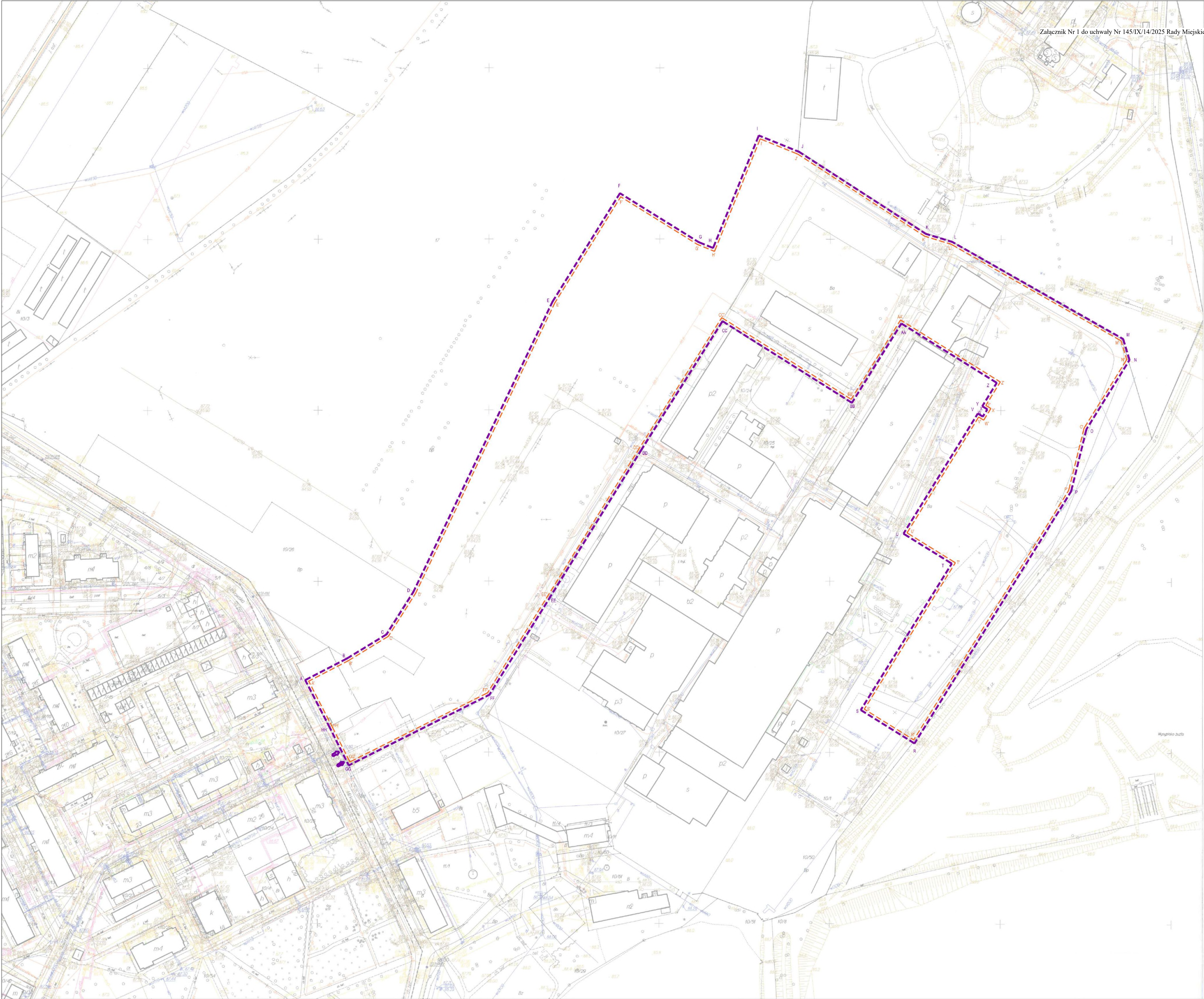
§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

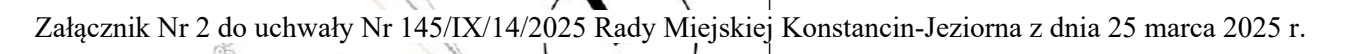
Karolina Komar-Osińska



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 145/IX/14/2025 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2025 r.

- LEGENDA
- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
 - GRANICE TERENU, NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

INWESTOR:		ARCHE		"ARCHE" S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Puławska 361, 02-601 Warszawa ul. 22 319 80 80, arche@arche.pl	
PRACOWNIA WŁOPIK:		BULAK PROJEKT		BULAK Sp. z o.o. 04-392 WARSZAWA ul. Chrzanowskiego 16lok.308 tel. 22 641 65 47 kom. 698 679 815 08-110 SIEDLCE ul. Piłsudskiego 18 tel. 25 644 62 79 kom. 600 880 333 bulakprojekt@bulakprojekt.pl	
NADZORCA budowlanego:		BUDOWA 18 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z 10 GARAZAMI PODZIEMNYMI ORAZ 2 BUDYNKÓW GARAŻY WIELOPOZOMOWYCH			
ADRES:		ul. Mławska, KONSTANCYN - JEZIORNA działki nr w/ 17 (część działki) 1029 (część działki) 101 (część działki) 1049 (część działki) 1049			
PROJEKTOWA:		mgr inż. arch. MAREK BULAK		OPR. 24/31/15/8881 spec. architektury 	
OPRACOWA:		mgr inż. arch. Daniel Szulowski mgr inż. arch. Krzysztof Raczowski inż. arch. Zofia Górska			
PRACOWNIA:		GRANICE TERENU, OBIĘTOŚĆ WNIOSKIEM I OBRZĘBU, NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ			
DATA:		STYCZEŃ 2024		SKALA: 1:1000	
NADZORCA:		Rysunek 1 - Załącznik nr 2			

Załącznik nr 8