



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 03 listopada 2023 r.

Poz. 11874

### UCHWAŁA NR 729/VIII/58/2023 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 6 września 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych - etap 1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 roku, Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 r. stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 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 obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – 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. Planem obejmuje się obszar w granicach oznaczonych 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 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) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli literowych i liczb;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 6) miejsce kultu religijnego – krzyż przydrożny objęty ochroną ustaleniami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wyznaczają obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
  - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1 m schodów, podjazdów, pochylni, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne 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) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowej nie większym niż 12 stopni.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów.**

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

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup>, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów typu apartotel i condotel.

5. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8**;
- 2) teren rolniczy – oznaczony symbolem **R1**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS1**;
- 4) teren dróg publicznych klasy drogi głównej – oznaczony symbolem **KDG1**;
- 5) teren dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ1**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4**;
- 7) tereny dróg gminnych wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW1, KDW2**;

8) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem **KP1**.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m.

3. Przepisy ust. 2 oraz przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 10. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę:

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia działek przeznaczonych pod drogi publiczne lub gminne drogi wewnętrzne, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.

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

- 1) wydzielania działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielania działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd do nowo projektowanych działek.

4. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.

5. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 11. 1. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) droga wewnętrzna bez przejazdu, o długości powyżej 50 m musi być zakończona placem do zawracania.

§ 12. W zakresie wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, szarości oraz czerwieni, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację;

- 4) dla terenów MNU dopuszcza się, dla obiektów usługowych z zakresu: agroturystyki, hotelarstwa i gastronomii, stosowanie strzechy oraz gontu.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży i towarzyszącej infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: zdrowia, kultury, turystyki, hotelarstwa, oświaty, obiektów sportowych;
- 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

§ 14. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 15. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 16. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach na terenie całego obszaru objętego planem.

### **Rozdział 6.**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej**

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną obiekt kultu religijnego, stanowiący dobro kultury współczesnej – krzyż przydrożny zlokalizowany w liniach rozgraniczających drogi KDG1, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

2. Dla wymienionego w ust. 1 obiektu ustala się obowiązek zachowania z możliwością zmiany lokalizacji, przesunięcia o nie więcej niż 20 m, w przypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 7.**

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

§ 18. 1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” 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 i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

§ 19. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 2151 „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.

## **Rozdział 8.**

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

§ 20. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez Gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§ 21. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 400 relacji Świerk – Mory, dla którego obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 15 m w obie strony od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) inne zakazy obowiązujące w tzw. strefie kontrolowanej gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gazociągów, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

## **Rozdział 10.**

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

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczony w planie układ komunikacyjny, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem KDG1;
- 2) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ1;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4;
- 4) drogi gminne wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1, KDW2.

2. W przypadku nieruchomości posiadającej dostęp do więcej niż jednej drogi, o których mowa w ust. 1, obsługę komunikacyjną należy zapewnić odpowiednio z drogi niższej klasy lub z drogi gminnej wewnętrznej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie zjazdów oraz ich przebudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

4. Ustala się powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

5. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg i komunikacji:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu w rowach melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

§ 24. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,

b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla rowerów na 1 lokal usługowy.

2. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji i zsumować.

3. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

4. Ustala się zakaz lokalizowania miejsc do parkowania bezpośrednio wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGI i KDZI.

§ 25. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 11.**

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

§ 26. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, a w szczególnych przypadkach również na pozostałym terenie.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 28. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż  $\varnothing 40$ ;
- 3) dopuszcza się stosowanie kanalizacji lokalnych zakończonych zbiornikami bezodpływowymi, nie podłączonych do kanalizacji miejskich, wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku braku dostępu lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do gminnej sieci kanalizacyjnej, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20m;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MNU w granicach własnej działki;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 29. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz zakresu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej przewodami, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) możliwość modernizacji lub przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze zmianą jego średnicy;

- 3) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §31;
- 4) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\varnothing 32$ .

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) 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 §31.

§ 31. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 32. Ustala się 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.

§ 33. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia 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;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 12.**

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

§ 34. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 35. 1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolniczej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakazuje się budowy nowych budynków związanych z produkcją rolniczą, z wyjątkiem budynków gospodarczych.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 przepisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów, stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział 13.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.**

§ 36. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokościach:

- 1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 i MNU8;
- 2) 0% – dla pozostałych terenów.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.**

§ 37. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 i MNU8 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa,



- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
  - d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej wolnostojącej – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów **MNU1** i **MNU2** – nie mniej niż 60%,
    - dla terenów **MNU3**, **MNU4**, **MNU5**, **MNU6** z wyłączeniem działki nr ewid. 133/3 z obrębem ewid. 00-21, **MNU7** i **MNU8** – nie mniej niż 50%,
    - dla działki nr ewid. 133/3 z obrębem ewid. 00-21 – nie mniej niż 30%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,
  - f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej.

**§ 38.** Dla terenu rolnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolne;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznej z zakresu łączności publicznej.

**§ 39.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne,
  - b) tereny zieleni nieurządzonej,
  - c) budowle i urządzenia hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek.

§ 40. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: główna;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,8 m do 40,8 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: zbiorcza;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,3 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,9 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – 4,9 m.

§ 45. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,1 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga gminna wewnętrzna;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,4 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu

§ 47. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga gminna wewnętrzna;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,9 m do 8,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja pieszo-rowerowa;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**DZIAŁ III.  
PRZEPISY KOŃCOWE.**

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

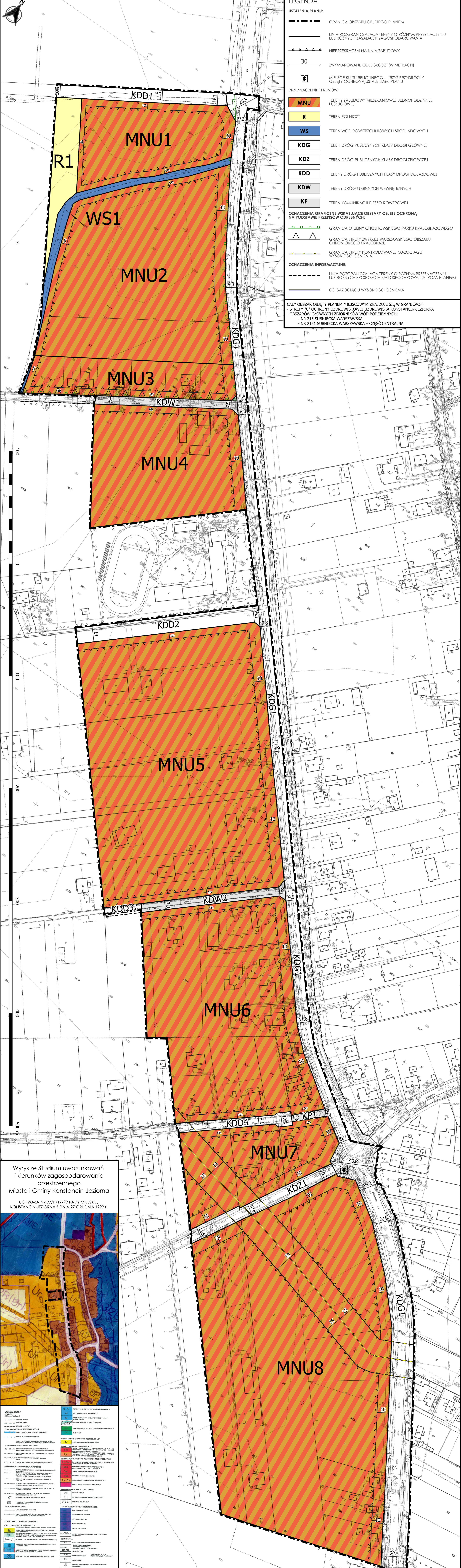
§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Agata Wilczek**

### MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SŁOŃCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGLYCH - ETAP 1

skala 1 : 1000 | układ współrzędnych PL-2000 strefa 7



**LEGENDA**

**USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIOPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- 30 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)
- MIJSCA KULTU RELIGYJNEGO – KRZYŻ PRZYRODNY OBJEKT OCHRONY USTALENIAMI PLANU

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- R** TEREN ROLNICZY
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG** TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ** TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI ZBIORCZEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG GMINNYCH WEWNĘTRZNYCH
- KP** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

**OZNACZENIA GRAFICZNE WSKAZUJĄCE OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**

- GRANICA OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

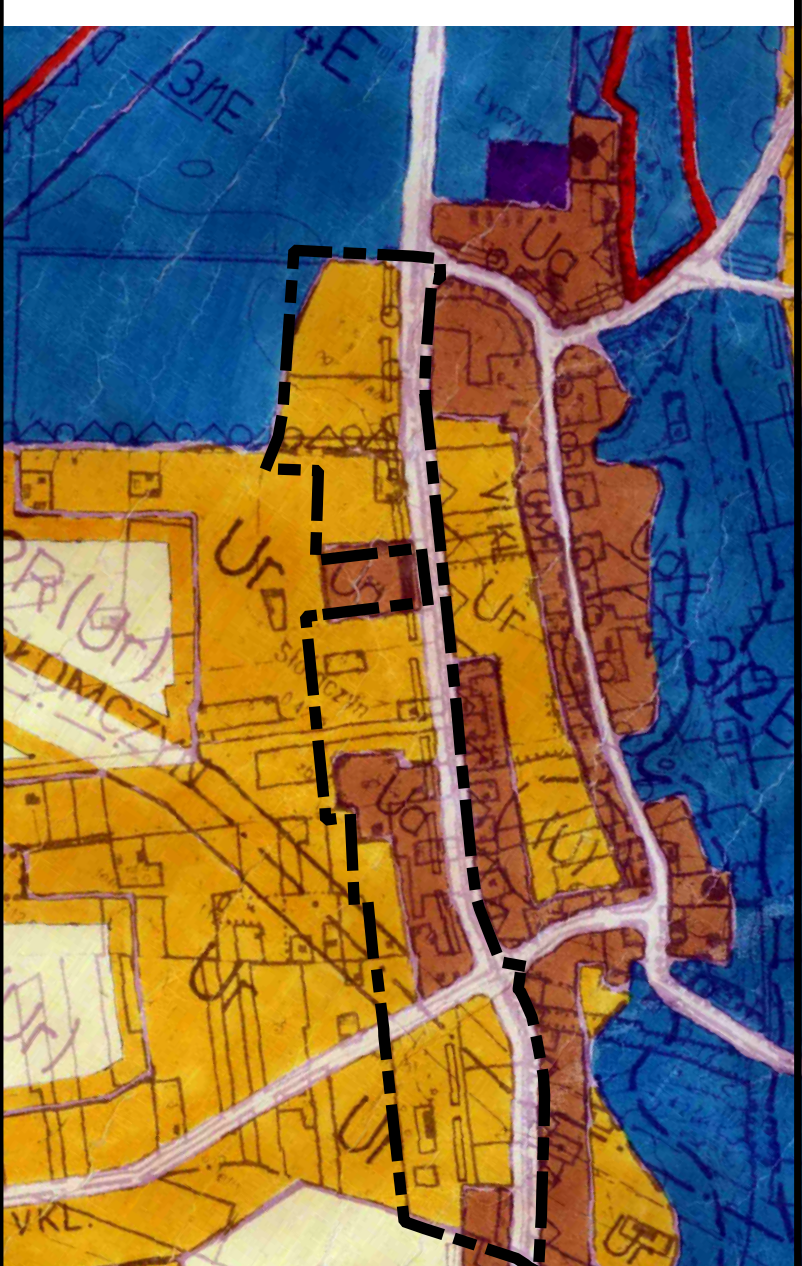
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA (POZA PLANEM)
- OŚ GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA

**CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:**

- STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA KONSTANCIN-JEZIORNA
- OBSZARÓW GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH:
  - NR 215 SUBNIECKA WARSZAWSKA
  - NR 2151 SUBNIECKA WARSZAWSKA – CZĘŚĆ CENTRALNA

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

UCHWAŁA NR 97/III/17/99 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA Z DNIA 27 GRUDNIA 1999 r.



**OZNACZENIA**

STREFA OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ	STREFA OCHRONY ZWIĘKSZAJĄcej SIĘ	STREFA OCHRONY ZWIĘKSZAJĄcej SIĘ	STREFA OCHRONY ZWIĘKSZAJĄcej SIĘ
...	...	...	...

**WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
URZĘDU MIASTA I GMINY  
KONSTANCIN-JEZIORNA**

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU SŁOŃCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGLYCH - ETAP 1

Zespół autorski:  
mgr inż. arch. Ewa Kamińska-Sul  
mgr Elżbieta Bartoś-Wojas  
mgr inż. Piotr Wójcyna

SEKALA 1:1000  
DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 729/VIII/58/2023  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 6 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
SŁOMCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGLYCH – ETAP 1**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.05.2023 r.	2 osoby fizyczne	Uwzględnić zagospodarowanie działki nr ewid. 123/2 z obrębu ewid. 0021 Słomczyn wyłącznie jako tereny rolnicze z przeznaczeniem do produkcji rolnej.	dz. nr ewid. 123/2 z obrębu ewid. 00-21  teren MNU5	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU5. Projekt planu dopuszcza wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolniczej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	
2.	23.05.2023 r.	2 osoby fizyczne	1. Nie poszerzać ul. Uroczej na odcinku wzdłuż działki ewid. nr 127/8 z obrębu ewid. 00-21, od granicy z działką nr ewid. 127/9 wzdłuż istniejącej wiaty, do granicy opracowania planu, ze względu na znaczne zmniejszenie powierzchni niezbędnej do konserwacji wiaty oraz brakiem zapewnienia możliwości użytkowania jej zgodnie z jej przeznaczeniem.	dz. nr ewid. 127/8 z obrębu ewid. 00-21  tereny KDW2, KDD3	Projekt planu ustala szerokość ul. Uroczej (teren KDW2) w liniach rozgraniczających od 7,9 m do 8,1 m. Z czego poszerzenie kosztem działki nr ewid. 127/8 z obrębu ewid. 00-21 wynosi ok. 1 m, a działek po przeciwnej stronie ok. 3 m.		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	
			2. W przypadku nieuwzględnienia uwagi z punktu 1, wypłacić odszkodowanie za zajęty pod poszerzenie grunt i istniejące drzewa, oraz wykonać nasadzenia zastępcze.		Projekt planu nie ustala kwestii odszkodowań.		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 729/VIII/58/2023  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 6 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady 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 2023 r. poz. 40 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, a także budowy dróg.

**§ 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 2022 r. poz. 2556 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 2022 r. poz. 1385 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 2022 r. poz. 1634 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 2023 r. poz. 537), 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 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 729/VIII/58/2023

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 6 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**