

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2

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 2023r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej, zmienioną uchwałą nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 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. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – 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 obszar, którego granice przebiegają następująco:

- 1) od północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 1 z obrębu 01-13 w linii prostej do północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 78/2 z obrębu 01-14,
- 2) północno-zachodnimi granicami działek o nr ewid.: 78/2, 79/2, 68, 66, 64, 63, 62, 59, 58, 57, 56, 54, 53, 52/1, 144, 51/2, 50/1, 48/1, 43/2, 39, 37, 36/2, 34, 33, 25, 146, 18/1, 17/1, 16, 15, 10, 8, 7, 132/1 z obrębu 01-14 do północnego narożnika działki o nr ewid. 132/1 z obrębu 01-14,
- 3) w linii prostej od północnego narożnika działki o nr ewid. 132/1 z obrębu 01-14 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 3/1 z obrębu 01-14,
- 4) północno-zachodnimi granicami działek o nr ewid.: 3/1, 2/2, 1/3, 1/1, 1/4 z obrębu 01-14 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ewid. 1/4 z obrębu 01-14 a dalej w linii prostej poprzez działkę o nr ewid. 131/11 z obrębu 01-14 do granicy pomiędzy obrębami 01-14 i 01-16,

- 5) w kierunku południowym granicą pomiędzy obrębami 01-14 i 01-16 do punktu przecięcia granic obrębów: 01-14, 01-16 i 01-23,
- 6) w kierunku południowo-zachodnim wzdłuż osi ulicy Piaseczyńskiej do punktu przecięcia znajdującego się na północno-wschodniej granicy działki o nr ewid. 12/2 z obrębem 01-23,
- 7) północno-wschodnią granicą działki o nr ewid. 12/2 z obrębem 01-23 do jej północnego narożnika, w linii prostej przez działkę o nr ewid. 8/2 z obrębem 01-23 oraz działkę o nr ewid. 117/2 z obrębem 01-13 do południowego narożnika działki o nr ewid. 48/2 z obrębem 01-13, dalej wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki o nr ewid. 48/2 z obrębem 01-13 do wschodniego narożnika działki o nr ewid. 49 z obrębem 01-13, wzdłuż północno-wschodnich granic działek o nr ewid.: 49 i 51 z obrębem 01-13 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 1 z obrębem 01-13.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

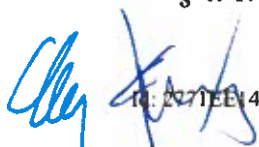
§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 6) obiekty kultu religijnego i miejsca pamięci objęte ochroną ustaleniami planu;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) przeznaczenie terenów, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 3) granica terenu górniczego Konstancin-I;
- 4) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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 zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą największą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany lub fundamentu budynku od linii rozgraniczających od których tę linię wyznaczono;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany lub fundamentu 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 1,5 m: okapów, schodów zewnętrznych oraz balkonów,
 - b) wysuniętych poza ten obrys podjazdów dla osób niepełnosprawnych,
 - c) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zabudowaną budynkami, określoną w procentach;



- 6) **terenie zieleni** – należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.);
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca, obiekty 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;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu gminnego.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej – oznaczone symbolami **1MW/U, 2MW/U;**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW;**
- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **1U;**
- 5) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN;**
- 6) tereny usług celu publicznego i użyteczności publicznej – oznaczone symbolami: **1UP, 2UP, 3UP, 4UP;**
- 7) tereny kolei – oznaczone symbolami **1KK, 2KK;**
- 8) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne klasy głównej – oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG,**
 - b) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem **1KDL,**
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD,**
 - d) ciągi pieszo-rowerowe - oznaczone symbolami **1KPR, 2KPR;**
- 9) tereny zieleni publicznej urządzonej – oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP.**

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m², w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) zabudowy typu condohotel i aparthotel;
- 2) budynków i lokali usługowych umożliwiających zamieszkiwanie czasowe lub stałe ludzi;
- 3) budynków zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hoteli;

- 4) budynków gospodarczych;
- 5) zabudowy usługowej z zakresu warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, baz transportowych;
- 6) usług związanych z magazynowaniem i składowaniem.

4. Terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa jest teren drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG a jego granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tego terenu.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, muszą być sytuowane, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

4. 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.

5. Na całym obszarze objętym planem ustala się wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

6. Przepisy ust. 5 nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

7. Dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy pod warunkiem, że:

- 1) sytuowany budynek zwrócony jest ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 2) na działce budowlanej, na której ma być usytuowany budynek, wyznaczona została linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej ustalonej w planie;
- 3) granica ta stanowi najbardziej przeciwległą granicę działki, względem wyznaczonej linii zabudowy.

8. Zakazuje się łączenia piwnic i garaży podziemnych pomiędzy budynkami.

9. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi oraz przy zagospodarowaniu tych terenów należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

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

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

3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się zabudowę działki powstałej w wyniku wydzielenia ustalonych w planie dróg publicznych lub ich poszerzenia, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

4. Ustala się, że:

1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;

2) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

§ 11. 1. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

1) kolorystykę elewacji budynku: biały, szary, czarny oraz wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;

2) zakazuje się stosowania na elewacji okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz z tworzyw sztucznych typu siding.

2. W zakresie pokrycia dachów ustala się:

1) kolorystykę dachów o kącie nachylenia połąci powyżej 5° – kolory: czarny, szary, brązowy, czerwony;

2) zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą dachów o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°, urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

1) tereny MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny MW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) tereny U/MN, MW/U – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 4MN, 8MN, 11U/MN, 1MW/U, 2MW/U, 1MW, 3MW, 4MW, 3UP, 4UP nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną od planowanej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG w obszarze jej oddziaływania, takich jak:

1) okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych w budynkach.

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

4. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

- 3) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 5) wylesień.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują:

- 1) 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 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych;
- 2) obowiązek zachowania udziału procentowego powierzchni terenów zieleni w odniesieniu do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 60-67/33, wskazane na rysunku planu.

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

3. W obszarze objętym planem znajdują się obiekty kultu religijnego i miejsca pamięci – kapliczki i krzyże przydrożne, oznaczone na rysunku planu, stanowiące dobra kultury współczesnej.

4. Ustala się nakaz wyeksponowania obiektów, o których mowa w ust. 3.

5. Dopuszcza się przeniesienie obiektów, o których mowa w ust. 3 w inne miejsce, przy zachowaniu ustaleń określonych w ust. 4.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 15. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w terenie górniczym Konstancin – 1.

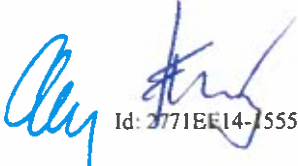
2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 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

§ 17. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

2. Na obszarze objętym 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

§ 18. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane drogi znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD;
- 3) zakaz lokalizowania zatok postojowych i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi 3KDG.

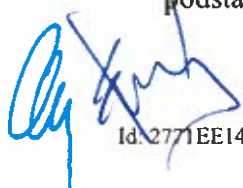
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni pasa drogowego lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

4. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 5, 6, 7 i 8.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny powiększone dodatkowo o 20% miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1MW i 2MW – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 4) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 5) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolem U i UP – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 6) dla zabudowy nie wymienionej w pkt. 1, 2 i 3, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej.



6. W przypadku zabudowy o funkcji mieszanej, np. mieszkalno-usługowej, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

7. W przypadku lokalizowania na terenie nieruchomości zabudowy usługowej, należy przewidzieć nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla rowerów.

8. 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.

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

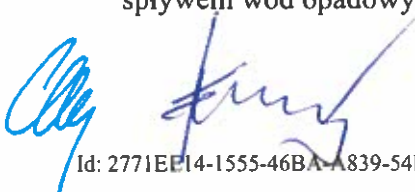
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, z wyjątkiem istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy na działkach budowlanych przylegających do terenu oznaczonego symbolem 12KDD, dla których dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$ mm;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy na działkach budowlanych przylegających do terenu oznaczonego symbolem 12KDD, dla których dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$ mm;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, U/MN, MW/U, MW w granicach własnej działki z wykorzystaniem obiektów i urządzeń służących do retencjonowania wody;
- 4) 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;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.



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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §26;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$ mm;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) obowiązek budowy nowych sieci elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §26.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

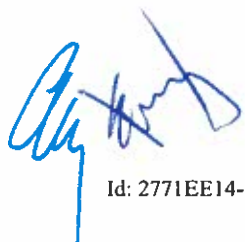
2. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 28. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 30%, z wyjątkiem:

- 1) terenów usług publicznych UP, dla których stawka wynosi 0%;
- 2) terenów kolei KK, dla których stawka wynosi 0%;
- 3) terenów komunikacji KDG, KDL, KDD, KPR, dla których stawka wynosi 0%.



DZIAŁ II. **Przepisy szczegółowe.**

§ 29. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych,
- c) place zabaw,
- d) tereny zieleni urządzonej,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- d) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1MW – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,15,
 - dla terenu 2MW – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,80,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000 m²,
- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 20 m,
- g) liczba kondygnacji - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 40°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki - nie mniej niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 25 m.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW, 4MW ustala się:

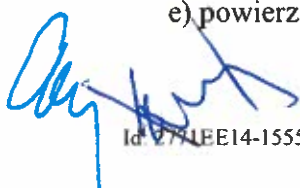
1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych
- c) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- d) place zabaw,
- e) tereny zieleni urządzonej,
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) drogi wewnętrzne,

- h) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
 - c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
 - d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35,
 - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m²,
 - f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 12 m,
 - g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - h) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;
- 4) na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny musi przypadać powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) zabudowa usługowa,
 - d) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
 - e) place zabaw,
 - f) tereny zieleni urządzonej,
 - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) drogi wewnętrzne,
 - i) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
 - c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
 - d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,35,
 - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m²,



- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 12 m,
 - g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°.
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;
- 4) na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny musi przypadać powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

§ 32. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) zabudowa usługowa,
- d) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- e) place zabaw,
- f) tereny zieleni urządzonej,
- g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) drogi wewnętrzne,
- i) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 12 m,
- g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°.

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 1500 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 15 m;

4) zakaz lokalizacji więcej niż 8 lokali mieszkalnych w 1 budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej,
- b) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- c) place zabaw,
- d) tereny zieleni urządzonej,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN – nie więcej niż 30%,
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – nie więcej niż 35%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN – nie mniej niż 60%,
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – nie mniej niż 50%,

c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów 1MN, 2MN, 4MN – nie mniej niż 60%,
- dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – nie mniej niż 50%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1000 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m²;

f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:

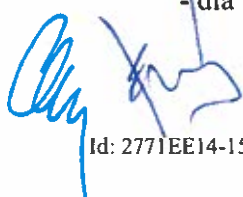
- dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 10,5 m,
- dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) liczba kondygnacji:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°,
- dla terenów 7MN i 8MN, 9MN – nie więcej niż 35°;



3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1000 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 11 m,

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 34. Dla terenów usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN i 11U/MN ustala się:

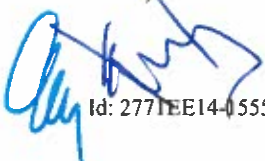
1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej,
- c) garaże, jako obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej,
- d) place zabaw,
- e) tereny zieleni urządzonej,
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) drogi wewnętrzne,
- h) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 40%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenów 6U/MN, 7U/MN i 8U/MN – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
 - dla pozostałych terenów – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
- e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem terenu 1U/MN, dla którego ustala się – nie mniej niż 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem działki nr ewid. 30/2 z obrębem 01-23, dla której ustala się – nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m²,

- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – nie więcej niż 10,5 m,
 - dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m,
- g) liczba kondygnacji:
- dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla zabudowy garażowej - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- h) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 35°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki:
- dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem terenu 1U/MN, dla którego ustala się – nie mniej niż 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem działki nr ewid. 30/2 z obrębu 01-23, dla której ustala się – nie mniej niż 450 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 800 m²,
- b) szerokość frontu działki:
- dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 11 m;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.
- § 35.** Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 85 %,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 5%,
 - c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
 - d) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,2,
 - e) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 13 m,
 - f) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,



- g) geometrię dachów - kąt nachylenia połaci dachowych – nie więcej niż 30°;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki - nie mniej niż 1500 m²,
- b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 15 m.

§ 36. Dla terenu usług celu publicznego i użyteczności publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP, 2UP, 3UP, 4UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi publiczne,
- b) inne usługi realizowane jako funkcja wbudowana w budynki o funkcji usług publicznych i stanowiące nie więcej niż 10% ich powierzchni użytkowej,
- c) zielen publiczna urządzona,
- d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- e) place zabaw,
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) drogi wewnętrzne,
- h) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 55% ,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 20% ,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
- d) intensywność zabudowy:
- dla terenów 1UP i 2UP – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2,
 - dla terenów 3UP i 4UP – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 10,5 m,
- g) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- h) geometrię dachów – kąt nachylenia połaci dachowych - nie więcej niż 30°;

3) nakaz uwzględnienia zasad projektowania uniwersalnego przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy;

4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 1500 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 15 m.

§ 37. Dla terenu kolei oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren kolejowy,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 40%,
- c) udział powierzchni terenu zieleni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
- e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m²,
- f) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie więcej niż 10,5 m,
- g) liczba kondygnacji - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- h) geometria dachów - kąt nachylenia połąci dachowych – nie więcej niż 30°;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 38. Dla terenu kolei oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren kolejowy,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, rowerowej i pieszej, związane z przejazdem kolejowym w ciągu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDG,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 39. Dla terenu zieleni publicznej urządzonej na rysunku planu symbolem **1ZP**, **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń publiczna urządzona,
- b) obiekty małej architektury,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy;

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 40. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG**, **2KDG**, **3KDG**, **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **1KPR**, **2KPR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

lp.	symbol terenu	klasa drogi	szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem
1.	1KDG	główna	zmienna od 14,0 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KDG	główna	zmienna od 7,7 m do 34,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDG	główna	zmienna od 43,0 m do 53,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
4.	1KDL	lokalna	zmienna od 19,0 m do 51,1 m, zgodnie z rysunkiem planu
5.	1KDD	dojazdowa	12,0 m
6.	2KDD	dojazdowa	12,0 m
7.	3KDD	dojazdowa	zmienna od 10,8 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
8.	4KDD	dojazdowa	zmienna od 10,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
9.	5KDD	dojazdowa	20,0 m
10.	6KDD	dojazdowa	zmienna od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
11.	7KDD	dojazdowa	6,0 m
12.	8KDD	dojazdowa	zmienna od 15,5 m do 29,7 m, zgodnie z rysunkiem planu
13.	9KDD	dojazdowa	zmienna od 4,2 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
14.	10KDD	dojazdowa	zmienna od 4,4 m do 5,7 m, zgodnie z rysunkiem planu
15.	11KDD	dojazdowa	6,0 m
16.	12KDD	dojazdowa	5,0 m
17.	1KPR	ciąg pieszo-rowerowy	6,0 m
18.	2KPR	ciąg pieszo-rowerowy	6,0 m

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

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

RIEWOŃNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłusowska-Sul

Z-URZĘDNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

