

2020

przestrzennego obszaru Skolimowa północnego  
wyłożony do publicznego wglądu od 14 lipca

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA  
UL. PIASECZYŃSKA 77  
05-520 KONSTANCIN

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI  
MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA  
INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA  
INŻ. PAULINA WARCHOŁ

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU SKOLIMOWA PÓŁNOCNEGO  
– REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO - ETAP I**

WERSJA III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



2020

**SUNBAR**  
SPÓŁKA Z O.O.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

1

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Sankowska-Sul

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**  
**z dnia .....r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego oraz Uchwałą Nr 54/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 5 marca 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego i Uchwałą Nr 146/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 23 października 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego, stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r. Rada Miejska uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne.**

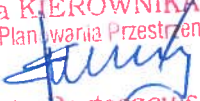
**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – 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.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszewska

2

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Kuczyńska-Sul

## § 2.

1. Planem obejmuje się obszar działek o nr ewidencyjnych: 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2 z obrębem ewidencyjnym 01-27.
2. Granicę obszaru objętego planem 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 kulturowego;
  - 4) 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
  - 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Nie ustala się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granice terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz 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;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

3

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłimkowska-Sul

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obszary podtopień;
  - 5) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2.

### Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.

#### § 5.

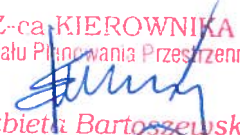
1. W rozumieniu niniejszej uchwały:
  - 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów;
  - 3) **miejsce do parkowania** – oznacza miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
  - 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza 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 roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.
  - 5) **powierzchnia zabudowy** – oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
  - 6) **usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców** – oznaczają usługi: inne niż z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej lub administracyjno-biurowe, których odbiorcą jest głównie ludność zamieszkująca tereny położone w sąsiedztwie prowadzonej usługi, spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego mieszkaniowego przeznaczenia terenu, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i zamieszkiwania ludności i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczegółowych.

## Rozdział 3.

### Przeznaczenie terenów.

#### § 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszeluska

4

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Kłanikowska-Sul

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczony symbolem **MNe**;
  - 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
  - 3) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL-1** i **KDL-2**.
3. Ustala się tereny oznaczone symbolami **KDL-1** i **KDL-2** jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, jako teren pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 7.**

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
  - 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
  - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
  - 3) wydzielenia działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.
3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6m.
4. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

##### **§ 8.**

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów 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 na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło i blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

##### **§ 9.**

1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.
2. W odniesieniu do szyldów ustala się:
  - 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
  - 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3m;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszewska

5

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Kłimińska-Sui

- 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3m<sup>2</sup>,
  - 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15m<sup>2</sup>,
  - 5) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
  - 6) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
    - a) na wysokości nie większej niż 8m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
    - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - 7) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6m;
  - 8) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
    - a) naklejek na oknach;
    - b) banneru;
    - c) szyldu zmiennego;
    - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego;
    - e) siatki reklamowej;
    - f) muralu;
    - g) pylonu;
  - 9) zakazuje się sytuowania szyldów:
    - a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury;
    - b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach,
3. Zasady określone w ust. 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo – krajoznawczej.

#### § 10.

W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z możliwością ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 50% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, w tym prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia do 0,5m dla bram, furtek;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 8);
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

6

KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Krawczyńska-Sui

- a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
  - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren przęstach lub
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.
- 7) nakaz zachowania minimum 3 m dla ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy Kanału Jeziorki, ze względu na konieczność zapewnienia możliwości wykonywania konserwacji mechanicznej;
- 8) zakaz realizacji cokołu w obszarze podtopień, na terenie oznaczonym symbolem **MNe**.

## **Rozdział 5.**

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

#### **§ 11.**

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów.
2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska teren **MNe** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **§ 12.**

W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem: zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w kanale rzeki Jeziorki.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 13.**

1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego 7  
*Elżbieta Bartoszevska*

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*Ewa...*  
Ewa ...-Suł

#### § 14.

1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.
2. W celu ochrony obszarów, o którym 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;
  - 3) odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi odbywać się na zasadach określonych w §18 ust. 3 pkt 4).

### Rozdział 7.

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

#### § 15.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia działek:
    - a) nie mniejsza niż 1600m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem **MNe**,
    - b) nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**;
  - 2) szerokość frontu działek – nie mniejsza niż 20m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.
2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Rozdział 8.

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

#### § 16.

Ustala się w planie obszary podtopień, na których przy zagospodarowaniu nieruchomości, w tym lokalizacji budynków i ogrodzeń oraz projektowaniu ich konstrukcji należy:

- 1) uwzględnić możliwość okresowego zalania nieruchomości i stworzyć warunki do zatrzymania wód deszczowych i roztopowych w miejscu opadu;
- 2) uwzględnić zakaz dokonywania zmian rzeźby terenu oraz wykonywania robót i czynności, które naruszają naturalne stosunki spływu powierzchniowego z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji;
- 3) pomieszczenia użytkowe budynku projektować w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia w przypadku wystąpienia podtopień, rzędną parteru należy wynieść ponad poziom potencjalnego zalewu nie mniej niż 1 m ponad istniejący teren.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*[Podpis]* 8  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*[Podpis]*  
Ewa Kłosa-Sul



## Rozdział 9.

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

#### § 17.

1. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
  - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w ppkt. b),
- 4) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

## Rozdział 10.

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

#### § 18.

1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej:


- 1) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **KDL-1** i **KDL-2**;
- 2) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu **MNe** i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem sytuacji o której mowa w ust. 6;
- 3) na terenie **ZP**.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

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

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego 9  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elwa Klimkowska-Sul

- 4) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez infiltrację do gruntu, w razie potrzeby z wykorzystaniem urządzeń technicznych. Preferowane gromadzenie z wykorzystaniem do celów gospodarczych.
  - 5) całkowity zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do Kanału Jeziorki.
4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
  - 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 z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
  - 2) przekrój przewodów sieci gazowej - nie mniej niż  $\varnothing$  32;
  - 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.
7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej.
8. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te, o których mowa w ust. 7.
9. 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.

#### Rozdział 11.

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

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*Elżbieta Bartoszevska*

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*Ewa Adamkowiak-Sul*

### § 19.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

### Rozdział 12.

#### Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

### § 20.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MNe** – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 – 0%.

### DZIAŁ II.

#### Przepisy szczegółowe.

### § 21.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNe**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
  - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
  - c) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców, realizowana jako wbudowana w budynki mieszkalne,
  - d) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1600m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10,5 m z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
  - c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25%;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%;
  - f) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,4;
  - g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Ewa Kowalska-Sul

- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na 1 działce budowlanej.
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego na 1 działce budowlanej.

#### § 22

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie MNe;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – nie mniej niż 95%,
  - b) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem realizacji otwartych zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych oraz realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) nakaz pozostawienia istniejących drzew i krzewów na terenie ZP w celu ochrony wód powierzchniowych płynących przed napływem zanieczyszczeń, zapewnienia warunków bytowania różnorodnych gatunków flory i fauny, za wyjątkiem niezbędnych wycinek związanych z utrzymaniem Kanału Jeziorki i zapewnienia do niego dostępu.

#### § 23

Dla terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1 i KDL-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-1 - zmienna od 0 do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-2 - zmienna od 0 do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
- 3) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej.

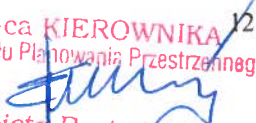
### DZIAŁ III.

#### Przepisy końcowe.

#### § 24

Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

#### § 25

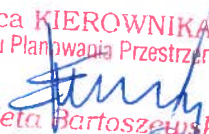
Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Zdzienicka-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ul. Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
Konstancin-Jeziorna**

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego 13  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Kubińska-Sul