

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ) oraz 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.), w związku z Uchwałą Nr 61/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne.**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały.


**§ 2. 1.** Planem obejmuje się działkę nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie w jej granicach geodezyjnych.

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, 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

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszewski

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Klankowska-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wspólny przebieg granic strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) granica strefy B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna,
- 3) granica administracyjna miasta Konstancin-Jeziorna;

§ 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.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Sankowska-Sui

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

- 3) **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;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii,
- 6) **dach płaski** – oznacza dach o nachyleniu połaci dachowych do 5°

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie terenu.**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN-1;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej (docelowo zbiorczej), oznaczony symbolem KDG(Z)-1;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD-1 i KDD-2.

### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej 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) działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych.

3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m.

4. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

§ 10. 1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dróg KDD-1, KDD-2 i KDG(Z).

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Kanińska-Sui

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

§ 11. 1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

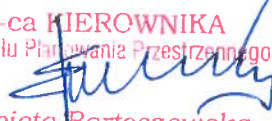
2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 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 3 m;
- 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3 m<sup>2</sup>,
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 6 m<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 8 m 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 6 m;
- 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.

§ 12. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem 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;

Z-ca KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Klincowska-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
  - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, 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 przęsłach nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren lub
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciąglymi podmurówkami.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 14. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości dla środowiska wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

§ 15. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MN-1 należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 6.**


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

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)” i nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A "Subniecka Warszawska - część centralna".

2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Kucowska-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający trwałemu zanieczyszczeniu gruntu lub wód;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) powierzchnia działek:
  - nie mniej niż 800m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,
  - nie mniej niż 800m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej.
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 15;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 19.** Ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę oznaczoną symbolem KDG(Z)-1, dla której w planie ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej od drogi oznaczonej symbolem KDD-1, dla której w planie ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, od drogi oznaczonej symbolem KDD-2 (ul. Juliana Tuwima i ul. Mikołaja Reja) oraz od ul. Jana Kochanowskiego znajdującej się poza obszarem planu;
- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej, realizowanej w ramach budynków mieszkalnych - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy,
  - c) 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 lit. b,
  - d) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej, o której mowa w lit. b należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca,
  - e) dla zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszeluska

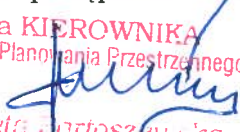
KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Kuczkowska-Sui

## Rozdział 9.

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

§ 20. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 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,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ ;
- 6) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 9) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 12) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 21;
- 14) przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 15) nakaz stosowania urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 17) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 18) 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 pkt 21.
- 19) 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;
- 20) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;

21) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

## **Rozdział 10.**

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

§ 21. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 11.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.**

§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 - 20%,
- 2) dla pozostałych terenów - 0 %.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zieleń urządzonej,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych
    - nie mniej niż 800m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,
    - nie mniej niż 800m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej.
  - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,
  - c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o którym mowa w lit b) nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
  - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7,

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartszczewska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Klimczak-Sul



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

- g) dachy zabudowy: płaskie, dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45° lub płaskie,
- h) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu,
- i) materiały i kolorystyka elewacji:
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
  - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
- j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż,
- k) dopuszcza się dachy z zielenią, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 ustaleń planu.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG(Z) - 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna.
- 2) klasa drogi – główna (docelowo zbiorcza),
- 3) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna.
- 2) klasa drogi – dojazdowa,
- 3) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD- 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Tuwima.
- 2) klasa drogi – dojazdowa,
- 3) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### DZIAŁ III.

#### Przepisy końcowe.

§ 27. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony Uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz.10685).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Klimakowska-Sul