

## KONCEPCJA

### projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) (propozycja ustaleń koncepcji projektu planu)

Prace planistyczne są prowadzone w oparciu o uchwałę 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.

**UWAGA: Na potrzeby obecnych konsultacji społecznych poniższy tekst zawiera propozycję ustaleń projektu planu dla obu etapów jego opracowania (etapu 1 i 2), przy czym:**

- 1) przepisy ogólne zawarte w Dziale I są wspólne dla etapu 1 i etapu 2, z wyjątkami zaznaczonymi w tekście kolorem czerwonym;
- 2) przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II dotyczą etapu 1 opracowania projektu planu;
- 3) przepisy szczegółowe zawarte w Dziale III dotyczą etapu 2 opracowania projektu planu;
- 4) przepisy końcowe zawarte w Dziale IV są wspólne dla etapu 1 i etapu 2.

## TREŚĆ USTALEŃ KONCEPCJI PROJEKTU PLANU

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 z późn. zm.) 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 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., po stwierdzeniu, że 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

(dotyczą etapu 1 i 2, z wyjątkami oznaczonymi w tekście kolorem czerwonym)

#### Rozdział 1

##### Zakres spraw regulowanych uchwałą

#### §1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 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.

#### §2

Granice obszaru objętego planem miejscowym **(etap 1 i etap 2)** 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 **(tylko etap 2)**;
- 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji 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 systemu 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 w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie ustala się, ze względu na brak występowania tych zagadnień w granicach obszaru objętego planem:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków **(tylko etap 1)**;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) 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;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach).
- 6) kapliczki i krzyże przydrożne;
- 7) szpalery drzew;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 9) przeznaczenie terenów, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym.

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

- 1) granica obszaru (terenu) górniczego „Konstancin-1”
- 2) granica głównego zbiornika wód podziemnych – Dolina Środkowej Wisły
- 3) granica strefy B ochrony uzdrowiskowej;
- 4) granica strefy C ochrony uzdrowiskowej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### §5

1. **Dla terenów położonych w etapie 1** obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale IV uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.
2. **Dla terenów położonych w etapie 2** obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale IV uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III uchwały.

## Rozdział 2 Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów

### §6

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połąc lub połączone dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 5°;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (jego części nadziemnej i podziemnej) w stosunku do: linii rozgraniczających lub istniejących granic działki – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, obowiązkowego usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku (jego części nadziemnej i podziemnej), z wyłączeniem wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,0 m: okapów, zadaszeń oraz balkonów,
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność 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 roślinność i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną roślinność, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o charakterze lokalnym.

## 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 literowym, **położonych w obszarze objętym etapem 1:**
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW/U**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
  - 3) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – oznaczone symbolem **U/MN**;

- 4) tereny zieleni publicznej – oznaczone symbolem **ZP**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – z zakresu wodociągów – oznaczone symbolem **IW**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – z zakresu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – oznaczone symbolem **IT**;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczona symbolem **KDGP**,
  - b) droga publiczna klasy drogi głównej, docelowo zbiorcza – oznaczona symbolem **KDG(Z)**,
  - c) droga publiczna klasy drogi lokalnej – oznaczona symbolem **KDL**,
  - d) droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczona symbolem **KDD**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, **położonych w obszarze objętym etapem 2**:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
  - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczony symbolem **MW/U**
  - 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**;
  - 5) tereny usług celu publicznego i użyteczności publicznej – oznaczone symbolem **UP**;
  - 6) teren usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **UP/MW**;
  - 7) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – oznaczone symbolem **U/MN**;
  - 8) teren kolei – oznaczony symbolem **KK**;
  - 9) tereny komunikacji:
    - a) droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczona symbolem **KDGP**,
    - b) droga publiczna klasy drogi głównej, docelowo klasy zbiorczej – oznaczona symbolem **KDG(Z)**,
    - c) droga publiczna klasy drogi lokalnej – oznaczona symbolem **KDL**,
    - d) droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczona symbolem **KDD**,
    - e) droga publiczna klasy drogi dojazdowej z parkingiem – oznaczony symbolem **KDP**;
    - f) ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem **KPJ**.
3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup>, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy typu condohotel i aparthotel na całym obszarze objętym planem.

#### **Rozdział 4**

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§9**

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Ustala się obowiązujące linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu (**tylko etap 2**).
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
4. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono obowiązujące (**tylko etap 2**) lub nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.
5. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi lub 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.

##### **§10**

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.
3. 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

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) kolorystykę elewacji budynku: biały, szary, jasny żółty oraz wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin z blachy falistej i fałdowej, oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 3) ustala się kolorystykę dachów - grafit, szary, brązowy, kolor naturalnej cegły;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego;
- 5) dopuszcza się realizację dachów pokrytych roślinnością.

### Rozdział 5

#### Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### §12

1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
  - 1) teren MN (**etap 1**) – należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) tereny: MW/U i U/MN (**etap 1**) – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) tereny MW i MN (**etap 2**) – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - 4) tereny U/MN, MW/U (**etap 2**) – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: 1MW/U, 6MW/U (**położonych w etapie 1**) oraz na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 5MN 1MW, 4MW, 5MW, 7MW, 9U/MN i 1U (**położonych w etapie 2**), nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną od planowanej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP, takich jak:
  - 1) okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, izolacje ścian, ogrodzenia tłumiące hałas;
  - 2) zastosowania odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych np. nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi KDGP, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych od strony drogi KDGP, lokalizowanie ogrodów lub przydomowej zieleni urządzonej na terenach od strony drogi KDGP.
3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:
  - 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
  - 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
  - 4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

#### §13

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla obszaru 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. 2 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

#### §14

Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### §15

Ustala się obowiązek realizacji szpalerów drzew przyulicznych zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 6

#### Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków (dotyczy tylko etapu 2)

#### §16

1. Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zagospodarowanie zabytku, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### Rozdział 7.

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

#### §17

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.

#### §18

1. Obszar objęty planem, oznaczony na rysunku planu, położony jest w obszarze i terenie górniczym „Konstancin - I” **(w przypadku etapu 1 ustalenie dotyczy całego obszaru, w przypadku etapu 2 ustalenie dotyczy części obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).**
2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach obszaru i 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 obszaru i terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego.

### Rozdział 8

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

#### §19

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

## **Rozdział 9**

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

#### **§20**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: KDGP, KDG(Z), KDL, KDD;
  - 3) zakaz lokalizowania zatok postojowych i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi KDGP.
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
3. Dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
4. W przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów.
5. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja – nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla rowerów.
6. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny powiększone o 20% obliczonej liczby miejsc do parkowania dla lokali;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w pozostałych przypadkach lokalizowania lokali mieszkalnych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
  - 4) dla terenów o funkcji mieszanej mieszkalno-usługowej, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
  - 5) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w pkt. 1, 2, 3, 4 ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.
7. 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.
8. 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**

#### **§21**

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

#### **§22**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

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

- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

#### **§23**

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż  $\varnothing 40$ ,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami U/MN, MW/U, MN (**położonych w etapie 1**) oraz na terenach U/MN, MN, MW/U, U, UP (**położonych w etapie 2**) w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 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 spływem wód opadowych i roztopowych.

#### **§24**

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 o mocy mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §28;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

#### **§25**

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) obowiązek przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §28.

#### **§26**

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.

#### **§27**

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.

#### **§28**

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

### **Rozdział 11**

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

#### **§29**



Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDGP, pod budowę drogi publicznej klasy drogi lokalnej, o której mowa w §37 i §46.

## Rozdział 12

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

#### §30

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MW/U, U/MN, MW, U** – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** – 20%;
- 3) dla terenów komunikacji: **KDGP, KDG(Z), KDL, KDD, KDP, KPJ i KK** – 0%;
- 4) dla terenu usług publicznych **UP** – 0%;
- 5) dla terenu usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **UP/MW** – 0%.

## DZIAŁ II.

### Przepisy szczegółowe **dotyczące etapu 1.**

#### §31

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym lub wolnostojące,
  - c) garaże, w tym garaże wielopoziomowe,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) zieleni urządzona, place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60 %;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
  - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01,
  - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 12 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3;
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki - nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - nie mniejszą niż 25 m.

#### §32

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne,

- d) miejsca do parkowania;
- 2) 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 70%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
  - d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - nie więcej niż 3,
    - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej - nie więcej niż 1,
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż – 15 m.
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny.

### §33

Dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN, 2U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) garaże,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) miejsca do parkowania;
- 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) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01,
  - d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3,
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny.

### §34

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń publiczna;
  - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) miejsca do parkowania

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 90%,
  - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki - nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - nie mniejszą niż 25 m.

#### **§35**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów;
- 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 30%,
  - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;
  - d) wysokość zabudowy - nie więcej niż 6,0 m,
  - e) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

#### **§36**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna z zakresu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 90%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 10%,
  - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;
  - d) wysokość zabudowy - nie więcej niż 3,0 m,
  - e) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

#### **§37**

Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 1KDG(Z), 2KDG(Z), 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy głównej - docelowo klasy zbiorczej, klasy lokalnej, klasy lokalnej z placem publicznym, klasy lokalnej z placem publicznym i zielenią urządzoną, klasy dojazdowej oraz tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym kiosków i wiat przystankowych, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego,
  - b) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
  - c) obowiązek wprowadzenia ścieżek rowerowych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - d) obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - e) zasady szczegółowe:

USTALENIA PLANU:			
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi w liniach rozgraniczających
1.	<b>1KDG</b>	główna ruchu przyspieszonego	zmienna – od 43,0 m do 53,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	<b>1KDG/Z</b>	główna – docelowo zbiorcza (ul. Piaseczyńska)	zmienna – od 14,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	<b>2KDG/Z</b>	główna – docelowo zbiorcza (ul. Piaseczyńska)	11,7 m, zgodnie z rysunkiem planu
4.	<b>1KDL</b>	lokalna	15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu, częściowo w granicach planu
5.	<b>2KDL</b>	lokalna	zmienna – od 13,9 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu
6.	<b>3KDL</b>	lokalna	15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
7.	<b>4KDL</b>	lokalna	15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
8.	<b>1KDD</b>	dojazdowa	zmienna – od 12,7 m do ok.13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
9.	<b>2KDD</b>	dojazdowa	12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
10.	<b>3KDD</b>	dojazdowa	12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
11.	<b>4KDD</b>	dojazdowa	zmienna – od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
12.	<b>5KDD</b>	dojazdowa	zmienna – ok.13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu

### DZIAŁ III.

#### Przepisy szczegółowe **dotyczące etapu 2.**

#### §38

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku,
  - c) garaże, w tym garaże wielopoziomowe,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) zieleni urządzonej, place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60 %,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 40%,
  - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
  - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla terenu 8MW – nie więcej niż 10,5 m,
    - dla pozostałych terenów - nie więcej niż 12 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3,
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki - nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki - nie mniejszą niż 25 m.

#### §39

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) miejsca do parkowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 45 %;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 55 %;
  - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5;
  - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - nie więcej niż 3,
    - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej - nie więcej niż 1,
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż – 15 m.
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

#### §40

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) wbudowana funkcja mieszkaniowa stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia usługowego;
  - c) zabudowa gospodarcza i garaże, związane z przeznaczeniem terenu pod usługi i realizowane jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji usługowej; przy czym dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych jako pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji usługowej lokalizowany w pierwszej linii zabudowy lub jako zabudowa wolnostojąca w głębi działki,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) zieleni urządzonej, place zabaw;
- 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) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6;
  - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem: nie więcej niż 5 m dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej,

- ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - nie więcej niż 3, z zastrzeżeniem: dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej - nie więcej niż 2;
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15 m,

#### §41

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 25% przeznaczenia budynku,
  - c) zabudowa gospodarcza i garaże, związane z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i realizowane jako pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8 m,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) zieleń urządzone, place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 60 % ,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 40% ,
  - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
  - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,
  - f) ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3;
  - h) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

#### §42

Dla terenów usług celu publicznego i użyteczności publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne,
  - b) usługi komercyjne realizowane jako funkcja wbudowana w budynek o funkcji usług publicznych i stanowiące nie więcej niż 10% ich powierzchni użytkowej,
  - c) zabudowa gospodarcza i garaże związane z przeznaczeniem terenu pod usługi publiczne i realizowane jako wbudowane w te budynki,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 80 % ,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 20 % ,
  - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,0,
  - d) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,

- e) ograniczenie nie dotyczy wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 3;
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15 m.

#### §43

Dla terenu usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP/MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
  - b) usługi komercyjne realizowane jako funkcja wbudowana w budynki o funkcji podstawowej i stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej,
  - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - d) zabudowa gospodarcza i garaże związane z przeznaczeniem terenu pod usługi realizowane jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji podstawowej,
  - e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) drogi wewnętrzne,
  - g) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem: dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej - nie więcej niż 5 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - nie więcej niż 3,
    - z zastrzeżeniem: dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej - nie więcej niż 1,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 40%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01,
  - e) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

#### §44

Dla terenów usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) usługi,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
  - c) garaże,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) miejsca do parkowania;
- 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) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01,
  - d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3,
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny;
  - 5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

#### §45

Dla terenu kolei, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren kolejowy,
  - b) garaże,
  - c) niezbędne 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) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
  - d) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m,
    - ograniczenia nie dotyczą wysokości niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3,
  - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

#### §46

Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 1KDG(Z), 2KDG(Z), 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 1KDP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy głównej - docelowo klasy zbiorczej, klasy lokalnej, klasy dojazdowej oraz tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym kiosków i wiat przystankowych, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania i zielni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego,
  - b) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
  - c) obowiązek wprowadzenia ścieżek rowerowych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - d) obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - e) zasady szczegółowe:



Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających
1.	<b>1KDGP</b>	główna ruchu przyspieszonego	zmienna – od 43,0 m do 53,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
2.	<b>1KDG(Z)</b>	główna – docelowo zbiorcza (ul. Piaseczyńska)	zmienna – od 14,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	<b>2KDG(Z)</b>	główna – docelowo zbiorcza (ul. Warszawska)	zmienna – od 10,0 m do 34,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
4.	<b>1KDL</b>	lokalna	zmienna – od 15,0 m do 22,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
5.	<b>2KDL</b>	lokalna	zmienna – od 11,0 m do 14,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
6.	<b>3KDL</b>	lokalna	zmienna – od 19,0 m do 25,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
7.	<b>4KDL</b>	lokalna (ul. Kolejowa)	zmienna – od 10,0 m do 24,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
8.	<b>1KDD</b>	dojazdowa	12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
9.	<b>2KDD</b>	dojazdowa	20,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
10.	<b>3KDD</b>	dojazdowa	12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
11.	<b>1KPJ</b> <b>2KPJ</b>	ciąg pieszo-jezdny	zmienna – ok. 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu (ul. Wąska)
12.	<b>3KPJ</b>	ciąg pieszo-jezdny	zmienna – ok. 4,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
13.	<b>4KPJ</b>	ciąg pieszo-jezdny	zmienna – ok. 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
14.	<b>5KPJ</b>	ciąg pieszo-jezdny	zmienna – ok. 5,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
12.	<b>1KDP</b>	dojazdowa z parkingiem	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 16,5,0 m i nie więcej niż 30,0 m, w granicach planu

#### DZIAŁ IV.

#### Przepisy końcowe (dotyczy etapu 1 i etapu 2)

##### §47

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin - Jeziorna.

##### §48

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