

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 2.

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) 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 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. oraz 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 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, 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

1. Planem obejmuje się obszar, którego granice przebiegają:
 - 1) granicą administracyjną miasta Konstancin-Jeziorna (ul. Prawdziwka) do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 49 z obrębu 01-02;
 - 2) wschodnią granicą działki o nr ew. 49 z obrębu 01-02;
 - 3) zachodnią granicą działki o nr ew. 9/10 z obrębu 01-03;
 - 4) od zachodniego narożnika działki o nr ew. 9/10 z obrębu 01-03 w linii prostej do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03;
 - 5) północną granicą działki 45 z obrębu 01-03 w kierunku wschodnim, następnie wschodnią granicą działki 45 z obrębu 01-03 w kierunku południowym;
 - 6) od południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03 przez działkę o nr ew. 44 z obrębu 01-03 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 83 z obrębu 01-03;
 - 7) wschodnią granicą działki o nr ew. 83 z obrębu 01-03 w kierunku południowym;
 - 8) północną granicą działki o nr ew. 34 z obrębu 01-03 w kierunku północno-zachodnim;
 - 9) od północnego narożnika działki o nr ew. 34 z obrębu 01-03 południową i zachodnią granicą działki o nr ew. 74 z obrębu 01-03 w kierunku północno-zachodnim;
 - 10) południową i zachodnią granicą działki o nr ew. 73/2 z obrębu 01-03 w kierunku północno-zachodnim do granicy działki o nr ew. 71 z obrębu 01-03;
 - 11) północną granicą działki o nr ew. 71 z obrębu 01-03;
 - 12) wschodnią granicą działki o nr ew. 17 z obrębu 01-03;
 - 13) wschodnią granicą działek o nr ew. 14 i następnie 13 z obrębu 01-08;
 - 14) wschodnią granicą działki o nr ew. 93 z obrębu 01-10;
 - 15) przez działkę o nr ew. 93 z obrębu 01-10 do granicy między obrębami 00-13 (Kierszek) i 01-07 stanowiącej granicę administracyjną miasta Konstancin-Jeziorna;
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

§ 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 wysokości zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania 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) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) wymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i liczb;
 - 6) ścieżka rowerowa.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) granica administracyjna gminy Konstancin-Jeziorna;
 - 2) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej
 - 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 4) granica otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego;
 - 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV;
 - 6) istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna 110kV;
 - 7) pas technologiczny napowietrznych linii energetycznych;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

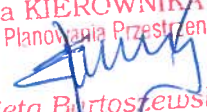
Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 6

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznych lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 – wyłożenie do publicznego wglądu od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r.

- a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **zabudowie usługowej** – 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;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określona w procentach;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
- a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 7

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

§ 8

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolem MNU;
 - 3) teren lasu – oznaczony symbolem ZL;
 - 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem KDZ;
 - 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
 - 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD.
2. Na całym obszarze planu, w związku z położeniem w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m².
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy hotelowej typu condohotel i apartohotel.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.
3. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) nie będzie rozbudowywane w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 10

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
 - 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) 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:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) nowo wydzielane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

§ 11

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

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

§ 12

1. W zakresie sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – nie więcej niż 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
- 4) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny, w tym poprzez zastosowanie ogrodzeń bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych, z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu, z przerwami w podmurówce w postaci otworów średnicy co najmniej 15 cm w rozstawie co 6 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu, poprzez zachowanie prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt.

2. Przepisy ust. 1 nie dotyczą ogrodzeń terenowych urządzeń sportu i rekreacji, murków o wysokości nie większej niż 0,5 m, ogrodzeń ogródków kawiarnianych.

§ 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 14

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 m²,
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15 m², z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na których łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 6 m²
- 5) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, których łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych jest większa niż 400 m² - łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 50 m²;
- 6) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
- 7) 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;
- 8) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6 m;
- 9) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
 - a) naklejek na oknach,
 - b) banneru,
 - c) szyldu zmiennego,
 - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 – wyłożenie do publicznego wglądu od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r.

- e) siatki reklamowej,
 - f) muralu,
 - g) pylonu;
- 10) 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.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15

1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
 - 1) tereny MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) tereny MNU – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:
 - 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
 - 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
 - 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów,
 - 4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych,
 - 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
3. W odniesieniu gruntu leśnego znajdującego się w obrębie działki 49 z obrębu 01-02 w granicach terenu MNU5, działek o nr ew. 73/3, 73/4, 74 z obrębu 01-03 w granicach terenu MN2, działek o nr ew. 77, 22/8 z obrębu 01-03 w granicach terenu MNU6 ustala się:
 - a) posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu,
 - b) zachowanie charakteru leśnego działki w obrębie gruntu leśnego stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną działki poprzez utrzymanie istniejących zadrzewień leśnych.

§ 16

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Dla obszaru wymienionego w ust. 3 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz niniejszej uchwały.

§ 17

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowskiej oraz gmin uzdrowskich, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 18

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 obszaru, 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.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ełbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kunkowska-Sul

Rozdział 7.

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 70° do 150°.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 20

1. Zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności wysokiej w pasie technologicznym o szerokości po 19 m po obu stronach osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.
2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 obowiązuje do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21

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 istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD;
 - 3) możliwość lokalizowania na terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - c) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty;
2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 3.
3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - 1) 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;
 - 2) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² 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 pkt 2.
4. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22

- 1) Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
- 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) Na terenie oznaczonym symbolem literowym ZL należy uwzględnić ograniczenia w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.

§ 23

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2);

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 – wyłożenie do publicznego wglądu od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r.

- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody – studni dla terenów położonych poza obszarem otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz dla terenu oznaczonego symbolem MN1,
- 3) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 24

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) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniej niż $\phi 40$,
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, MN, ZL w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 25

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §29.
- 3) przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

§ 26

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 ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §29.

§ 27

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.


§ 28


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.

§ 29

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

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

Rozdział 11.

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

§ 30

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami ZL, KDZ, KDL, KDD.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dla terenów: MN1, MN2;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej dla terenu MN3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy:
 - nie więcej niż 30% dla terenu MN1,
 - nie więcej niż 10% dla terenu MN2,
 - nie więcej niż 20% dla terenu MN3;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 60 % dla terenu: MN1,
 - nie mniej niż 75 % dla terenu MN2,
 - nie mniej niż 70% dla terenu MN3;
 - c) intensywność zabudowy:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenu: MN1,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2 dla terenu MN2,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenu MN3;
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 2000 m² dla terenu MN3,
 - 3000 m² dla terenów: MN1, MN2;
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m;
- 4) geometrię dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - 2000 m² dla terenu MN3,
 - 3000 m² dla terenów: MN1, MN2;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m dla terenów: MN1, MN2, MN3;
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym nowo realizowanym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu obsługi rekreacji, wypoczynku, oświaty, kultury i zdrowia, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy:
 - nie więcej niż 25% dla terenów: MNU1, MNU2, MNU3 i MNU4,
 - nie więcej niż 30 % dla terenu MNU5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 55 % z wyjątkiem działki o nr ew. 49 z obrębów 01-02 w granicach terenu MNU5, w odniesieniu do której należy pozostawić minimum 55 % powierzchni biologicznie czynnej na działce, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 – wyłożenie do publicznego wglądu od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r.

- c) intensywność zabudowy:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenów: MNU1, MNU2, MNU3 i MNU4,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenu: MNU5,
- d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty,
 - b) nie więcej niż 15 m dla zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty.
- 4) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,
- 5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 33

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU6, MNU7 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 20%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej z wyjątkiem z wyjątkiem działki o nr ew. 77 i 22/8 z obrębów 01-03 w granicach terenu MNU6, w odniesieniu do których należy pozostawić minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej na działce, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,
- c) intensywność zabudowy:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3 dla terenu MNU6,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenu MNU7,
- d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²,
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m;
- 4) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 34

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy leśne;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 35

Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających	szczegółowe zasady zagospodarowania
1.	KDZ1	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	- ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 16,0 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	- ustala się realizację ścieżki rowerowej
2.	KDZ2	droga publiczna klasy drogi	- ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 20,0 m do 40,0 m,	- ustala się realizację ścieżki rowerowej

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Czarna-Sui

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 2 – wyłożenie do publicznego wglądu od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r.

		zbiorczej	zgodnie z rysunkiem planu	
3.	KDL1	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmienną od 6,0 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
4.	KDL2	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmienną od 3,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
5.	KDL3	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się południową linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu zmienną od 3,0 m do 17,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	
6.	KDL4	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 11,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej
7.	KDL5	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej
8.	KDL6	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 4,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
9.	KDD1	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
10.	KDD2	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
11.	KDD3	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	


DZIAŁ III. Przepisy końcowe.


§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 37

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

Z-ca WIERCWIŃKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

Klimkowska-Sul
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul