

WydZIAŁ KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Klimkowska-Sul

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4.

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 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 – etap 4, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2

1. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) zachodnia granica działki o nr ew. 54 z obrębu 01-20;
- 2) linia stanowiąca przedłużenie zachodniej granicy działki o nr ew. 54 z obrębu 01-20 od jej północno-zachodniego narożnika działki poprzez działkę o nr ew. 61 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami nr 01-20 i 01-12, dalej granicą obrębu 01-20 i 01-12 a następnie 01-20 i 01-11;
- 3) północna granica działki o nr ew. 34 z obrębu 01-11 do granicy sołectwa Kierszek, dalej granica między obrębami 00-13 (Kierszek) a granicą administracyjną miasta Konstancin-Jeziorna;
- 4) następnie wschodnia granica działki 93 z obrębu 01-10, dalej wschodnia granica działek o nr ew. 13 i 14 z obrębu 01-08 oraz 17 z obrębu 01-03;
- 5) północna granica działki o nr ew. 71 z obrębu 01-03, następnie zachodnia i południowa granica działki o nr ew. 73/2 z obrębu 01-03;
- 6) granica zachodnia i południowa działki o nr ew. 74 z obrębu 01-03 od jej północno-zachodniego narożnika w kierunku południowo-wschodnim;
- 7) północna granica działek o nr ew. 34,35,36 z obrębu 01-03, dalej wschodnia granica działki o nr ew. 99 z obrębu 01-03;
- 8) linia od północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 99 z obrębu 01-03 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 66 z obrębu 01-03;
- 9) wschodnia granica działki o nr ew. 66 z obrębu 01-03, dalej południowa, następnie zachodnia granica działki o nr ew. 14 z obrębu 01-03;
- 10) południowa granica działki o nr ew. 7/2 z obrębu 01-03, dalej linia stanowiąca przedłużenie zachodniej granicy działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 9/10 z obrębu 01-03;
- 11) granica między obrębami 01-03 i 01-02, dalej wschodnia granica działki o nr ew. 49 z obrębu 01-02, następnie zachodnia granica działki o nr ew. 48 z obrębu 01-02;

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 12) granica administracyjna miasta Konstancin Jeziorna (ul. Borowa) do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 1/1 z obrębem 01-02;
 - 13) zachodnia granica działek o nr ew. 3/1 i 4 z obrębem 01-02 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 2/2 z obrębem 01-02, następnie północna i zachodnia granica działki o nr ew. 48/2 z obrębem 01-02;
 - 14) zachodnia granica działek o nr ew. 48/3, 54/1, 54/2 z obrębem 01-02, dalej północna granica działek o nr ew. 9/10 i 7/2 z obrębem 01-03;
 - 15) linia od północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 7/2 z obrębem 01-03 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 26 z obrębem 01-09;
 - 16) północna granica działki o nr ew. 5 z obrębem 01-09, dalej linia stanowiąca przedłużenie północnej granicy działki o nr ew. 5 z obrębem 01-09 w kierunku wschodnim do granicy terenu kolejowego (działka o nr ew. 131/4 z obrębem 01-14) i dalej w linii prostej do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 7 z obrębem 01-14;
 - 17) północno zachodnia granica działek o nr ew. 7, 8, 10, 15, 16, 17/1, 18/1, 146, 25, 33, 34, 36/2, 37, 39, 43/248/1, 50/1, 51/2, 144, 52/1, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 79/2, 78/2, 78/1 z obrębem 01-14 do północno zachodniego narożnika działki o nr ew. 2 z obrębem 01-13, następnie północno-zachodnia granica działek o nr ew. 2, 1, 51, 53, 54, 56/2, 58/2, 60/2, 62, 71/2, 73/2, 75, 77, 80, 83, 90, 93, 98, 98, 100, 102, 105, 109, 112/1 z obrębem 01-13, dalej północno-zachodnia granica działek o nr ew. 1, 3, 5, 6 z obrębem 01-12 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 6 z obrębem 01-12;
 - 18) południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 6, 7 i 5 z obrębem 01-12 do ul. Piaseczyńskiej, dalej linia stanowiąca przedłużenie tej granicy do osi ulicy Piaseczyńskiej;
 - 19) oś ulicy Piaseczyńskiej (granica między obrębami 01-12 i 01-22);
 - 20) prostopadła linia łącząca granicę między obrębami 01-12 i 01-22 z południowo-zachodnim narożnikiem działki o nr ew. 73 z obrębem 01-12;
 - 21) południowa granica działek o nr ew. 73 z obrębem 01-12 oraz 1 z obrębem 01-21, dalej zachodnia granica działek o nr ew. 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9 z obrębem 01-21 a następnie linia stanowiąca przedłużenie tej granicy do osi ul. Pułaskiego (granica obrębów 01-21 i 01-29);
 - 22) oś ul. Pułaskiego (granica między obrębami 01-21 i 01-29, następnie między obrębami 01-21 i 01-28, dalej między obrębami 01-20 i 01-28);
 - 23) prostopadła linia łącząca granicę między obrębami 01-20 i 01-28 z południowo-zachodnim narożnikiem działki o nr ew. 54 z obrębem 01-20.
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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) 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;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 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;
 - 7) stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków AZP: 59-67/48.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica administracyjna miasta Konstancin-Jeziorna;
 - 2) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
 - 3) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
 - 4) granica obszaru i terenu górniczego „Konstancin - I”;
 - 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV;
 - 6) pas technologiczny napowietrznych linii energetycznych;
 - 7) pas technologiczny projektowanej linii kablowej 220kV;
 - 8) istniejąca stacja transformatorowa 15kV/0,4kV;
 - 9) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5

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

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 6

Ilekcroć 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 zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 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) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określona w procentach;
- 6) **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 oznaczone 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;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolem MNU;
 - 3) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych - oznaczony symbolem UP;
 - 4) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
 - 5) teren kolei - oznaczony symbolem KK;
 - 6) tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - oznaczone symbolem IW;
 - 7) teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony symbolem KDGP;
 - 8) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej - oznaczone symbolem KDZ;
 - 9) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej - oznaczone symbolem KDZ;
 - 10) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL;
 - 11) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
 - 12) tereny komunikacji – ciągi pieszo-rowerowe – oznaczone symbolem KPR.
2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m².
 3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy typu condohotel i aparthotel na całym obszarze objętym planem.
 4. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 4.

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

§ 9

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

§ 10

1. W terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg KDZ7, KDZ8, KDZ9, KDZ10, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9 i KDD13 dopuszcza się rejonów rzędów drzew mające znaczenie dla kształtowania elementów przyrodniczych oraz przestrzeni wzdłuż głównych dróg.

§ 11

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) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.
3. 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.
4. Ustala się, że:
 - 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.

§ 12

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, zieleni, czerwieni i grafitu oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania w pokryciu materiałów takich jak m.in. ceramika, drewno, szkło, blacha;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt. 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§ 13

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) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejsze niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia lub,
 - b) zastosowania ogrodzeń o przęsłach nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren lub,
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.
2. Zasady, określone w ust 1 nie dotyczą ogrodzeń o których mowa w § 15 ust. 2 pkt 1 oraz ogrodzeń terenowych urządzeń sportu i rekreacji, murków o wysokości nie większej niż 0,5 m, ogrodzeń ogródków kawiarnianych.

§ 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) powierzchnię ekspozycyjną jednego szyldu, która nie może być większa niż – 3 m²;
 - 4) łączną powierzchnię ekspozycyjną szyldów umieszczonych na nieruchomości, która nie może być większa niż 15 m²;
 - 5) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, których łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych jest większa niż 400 m² - łączną powierzchnię ekspozycyjną szyldów umieszczonych na nieruchomości, która 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) górną 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;
3. 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;
4. 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,
5. Zasady określone w ust. 2, 3 i 4 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,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 3) teren UP – należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Na terenach oznaczonych symbolami MNU13, MNU14 i UP1 nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną od planowanej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP1, 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 KDGP1, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych od strony drogi KDGP1, lokalizowanie ogrodów lub przydomowej zieleni urządzonej na terenach od strony drogi KDGP1.
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, 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.
5. Dopuszcza się realizację rzędów drzew wskazanych na rysunku planu.

§ 16

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 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.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17

1. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków nr AZP: 59-67/48 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach stanowiska, o którym mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 18

1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obszarze i terenie górniczym „Konstancin - I”.
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.

§ 19

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 rysunkiem planu.
3. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 nakazuje się:
 - 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
 - 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

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 110°.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 21

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. Zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej 220 kV o szerokości 10 m.
3. Zakaz o którym mowa w ust. 1 obowiązuje do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22

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: KDGP, KDG, 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, z zastrzeżeniem pkt. 4,
 - c) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty;
 - 4) zakaz lokalizowania zatok postojowych i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi KDGP1.
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, z wyłączeniem zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania;
 - 4) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w pkt. 1, 2 i 3 ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu.
4. 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.
5. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23

- 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.

§ 24

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;
- 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.

§ 25

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 kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$,
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, MN, UP, ZP 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.

§ 26

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 §30;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

§ 27

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 §30.

§ 28

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.

§ 29

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.

§ 30

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

Rozdział 12.

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

§ 31

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, UP;

DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe

§ 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy:
 - nie więcej niż 10% dla terenu MN7,
 - nie więcej niż 15% dla terenów: MN3, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN12, MN20, MN21,
 - nie więcej niż 20% dla terenów: MN1, MN2, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN22, MN23,
 - nie więcej niż 30% dla terenów MN4, MN11, MN25, MN26, MN27,
 - nie więcej niż 40 % dla terenu MN24,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 75 % dla terenu MN7,
 - nie mniej niż 70% dla terenów: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN12, MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21,
 - nie mniej niż 70% dla terenu MN14, z wyjątkiem działki o nr ew. 41/2 z obrębu 01-08 w granicach terenu MN14, w odniesieniu do której należy pozostawić minimum 70 % powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,
 - nie mniej niż 65% dla terenów: MN22, MN23,
 - nie mniej niż 60% dla terenów: MN4, MN11, MN25,
 - nie mniej niż 45 % dla terenów: MN24, MN26, MN27,
 - c) intensywność zabudowy:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2 dla terenu MN7,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3 dla terenów: MN2, MN3, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenów: MN1, MN4, MN11, MN22, MN23,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 1000 m² dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,
 - 1500 m² dla terenów: MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23,
 - 1500 m² dla terenu: MN14, z wyjątkiem działki o nr ew. 41/2 z obrębu 01-08 dla której ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²
 - 3000 m² dla terenów MN1, MN7;
- 3) w odniesieniu do działek leśnych, znajdujących się w granicach terenu MN7 i MN14 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.
- 4) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 metrów;
- 5) 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°;
- 6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - 1000 m² dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,
 - 1500 m² dla terenów: MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23,
 - 1500 m² dla terenu MN14, z wyjątkiem działki o nr ew. 41/2 z obrębu 01-08 dla której ustala się powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²
 - 3000 m² dla terenów MN1, MN7;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna
etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 18 m dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,
 - 20 m dla terenów: MN22, MN23,
 - 25 m dla terenów: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21;
- 7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
8) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1, 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 pkt 3,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,
 - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 metrów;
- 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: 25 m.
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 34

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19, MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 i 3,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy:
 - nie więcej niż 15% dla terenów: MNU8, MNU13, MNU15,
 - nie więcej niż 20% dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19,
 - nie więcej niż 25% dla terenów: MNU21,
 - nie więcej niż 30% dla terenów: MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 70% dla terenów: MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15, MNU16, MNU17,
 - nie mniej niż 70% dla terenu MNU2, z wyjątkiem działki o nr ew. 34 z obręb 01-03, w odniesieniu do której należy pozostawić minimum 70 % powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,
 - nie mniej niż 65% dla terenów: MNU14, MNU18, MNU19,
 - nie mniej niż 60% dla terenu MNU21,
 - nie mniej niż 60% dla terenów: MNU23, MNU24, MNU25 z wyjątkiem działek istniejących o powierzchni mniejszej niż 1000m² dla których ustala się nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - nie mniej niż 55% dla terenu: MNU22,
 - c) intensywność zabudowy:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3 dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15, MNU16, MNU17,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenów: MNU14, MNU18, MNU19, MNU21,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna -
etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6 dla terenów: MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
- d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 1200 m² dla terenów: MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
 - 1500 m² dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14, MNU18, MNU19,
 - 2000 m² dla terenów: MNU13, MNU15, MNU16, MNU17;
- 3) w odniesieniu do działki leśnej, znajdującej się w granicach terenu MNU2 ustala się:
 - a) posadwienie 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.
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) nie więcej niż 10 metrów dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU18, MNU19, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) nie więcej niż 12 m dla terenów: MNU16, MNU17, MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25;
- 5) 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°;
- 6) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3, 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 7) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - 1200 m² dla terenów: MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
 - 1500 m² dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14, MNU18, MNU19,
 - 2000 m² dla terenów: MNU13, MNU15, MNU16, MNU17,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
 - 20 m dla terenów: MNU14, MNU18, MNU19, MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
 - 25 m dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15; MNU16, MNU17;
- 8) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 9) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym, z wyjątkiem działek o nr ew. 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/6 z obrębu 01-20.

§ 35

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU20 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia, oświaty, kultury, sportu, handlu, gastronomii i zabudowa hotelowa, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 i 3,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 25%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,
 - c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6;
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 metrów;
- 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 1200 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 20 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.

§ 36

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna
etap 4 – wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.

- 2) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50%,
 - 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 0,5;
 - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 4) wysokość zabudowy nie więcej niż 15,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) ukształtowanie połaci dachowych budynków usługowych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
 - b) ukształtowanie połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 6) 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.

§ 37

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie odpowiednio na terenach MN5, MN6, MN12, MN13,
 - b) wody powierzchniowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 90%;
- 4) 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.

§ 38

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IW1, IW2, IW3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów wraz z zabudową towarzyszącą;
- 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;
- 3) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie, 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.

§ 39

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny kolejowe;
- 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 0,4;
- 3) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie, 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 50 m.

§ 40

Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających	szczegółowe zasady zagospodarowania
1.	KDGP1	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 3,0 m do 50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	

2.	KDG1	droga publiczna klasy głównej	– ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 7,3 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu	
3.	KDG2	droga publiczna klasy głównej	– ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 12,6 m do 18,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
4.	KDZ1	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 14,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
5.	KDZ2	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
6.	KDZ3	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 0,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
7.	KDZ4	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 1,7 m do 14,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
8.	KDZ5	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 4,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
9.	KDZ6	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 29,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	–
10.	KDZ7	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 20,0 m do 40,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
11.	KDZ8	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 20,0 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
12.	KDZ9	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew

13.	KDZ10	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	– ustala się północną i wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 9,7 m do 19,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
14.	KDL1	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 15,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
15.	KDL2	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się południową linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,8 m do 1,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
16.	KDL3	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
17.	KDL4	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
18.	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 – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
19.	KDL6	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 18,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
20.	KDL7	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
21.	KDL8	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew –
22.	KDL9	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 11,9 m do 21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	– ustala się realizację ścieżki rowerowej – dopuszcza się realizację nasadzeń drzew,

				oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
23.	KDL10	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 6,8 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
24.	KDL11	droga publiczna klasy lokalnej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 15,0 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
25.	KDD1	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
26.	KDD2	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
27.	KDD3	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
28.	KDD4	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
29.	KDD5	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
30.	KDD6	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
31.	KDD7	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
32.	KDD8	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
33.	KDD9	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 10,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	
34.	KDD10	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 35,3m, zgodnie z rysunkiem planu	
35.	KDD11	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	
36.	KDD12	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 15,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
37.	KDD13	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 11,4 m do 40,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	– dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
38.	KDD14	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu	
39.	KDD15	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się na fragmencie północną linię rozgraniczającą drogi oraz pas terenu o szerokości w granicach planu od 4,8 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
40.	KDD16	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 20,0 m,	

			zgodnie z rysunkiem planu	
41.	KDD17	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 15,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
42.	KDD18	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 4,0 m do 9,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
43.	KDD19	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,3 m do 20,4 m, zgodnie z rysunkiem planu	
44.	KDD20	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
45.	KDD21	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 5,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
46.	KDD22	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 5,0 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
47.	KDD23	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 5,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
48.	KDD24	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 34,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
49.	KDD25	droga publiczna klasy dojazdowej	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 32,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
50.	KPR1	ciąg pieszo-rowerowy	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu	
51.	KPR2	ciąg pieszo-rowerowy	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu	
52.	KPR3	ciąg pieszo-rowerowy	– ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu	

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 42

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

KANCELARIA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Kłimkowska-Sui

[Podpis]