

2021

przennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic
blicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10

SPORZADZIŁ:

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

OPRACOWANIE:

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SKOLIMOWA PÓŁNOCNEGO – REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO - ETAP 2

WERSJA ETAP WYŁOŻENIE

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.



2021



MB
Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska
Elżbieta Bartoszevska

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
z dniar.

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

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeszkiej i Pułaskiego – etap 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a oraz art. 67c ust. 2. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293, z późn. zm.) - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Planem obejmuje się obszar w następujących granicach:
- 1) zachodnia granica działki o nr ew. 42 z obrębem 01-20, następnie w linii prostej do granicy między obrębami 01-28 i 01-20, dalej granicą między obrębami 01-20 i 01-28 w kierunku wschodnim, następnie wschodnia granica działki o nr ew. 2/1 z obrębem 01-28 do wschodniego narożnika działki o nr ew. 41/1 z obrębem 01-28;
 - 2) północno-wschodnia granica działki o nr ew. 41/1 i 41/8 z obrębem 01-28, dalej zachodnia granica działki o nr ew. 41/7 z obrębem 01-28 w kierunku ul. Pułaskiego, następnie południowa linia rozgraniczająca ul. Pułaskiego i dalej pod kątem prostym do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 60/1 z obrębem 01-27;
 - 3) północno-wschodnia granica działek o nr ew. 60/1 i 60/2 z obrębem 01-27, dalej północna granica działki o nr ew. 60/2 i 59 z obrębem 01-27;
 - 4) zachodnia granica działki o nr ew. 59 z obrębem 01-27 do północnej granicy działki o nr ew. 66 z obrębem 01-27;
 - 5) północna granica działki o nr ew. 66 z obrębem 01-27 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 54/3 z obrębem 01-27;
 - 6) zachodnia granica działek o nr ew. 54/3, 54/2, 54/1 i 22/2 z obrębem 01-27;
 - 7) wschodnia granica działek o nr ew. 12/2, 12/1, 10/4 z obrębem 01-27, dalej północna granica działek o nr ew. 10/4, 10/3, 10/2 i 10/1 z obrębem 01-27;
 - 8) zachodnia granica działki o nr ew. 10/1 z obrębem 01-27;
 - 9) północno-wschodnia granica działek o nr ew. 9, 7, 69, 4 i 20/3 z obrębem 01-27 do ul. Głowackiego i dalej północno-wschodnia granica działek o nr ew. 43/4, 43/3, 43/15, 43/2, 34/4, 43/1 i 43/14 z obrębem 01-17;
 - 10) południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi wojewódzkiej nr 721;
 - 11) północna granica działki o nr ew. 13 z obrębem 01-17, dalej północna granica działki o nr ew. 81 z obrębem 01-19 oraz północna granica działki 34 z obrębem 01-11 (ul. Kabacka), następnie przez działkę o nr 34 z obrębem 01-11 i działkę 61 z obrębem 01-20 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 42 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
 - 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granice terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obszary podtopień;
 - 5) wymiarowanie odległości (w metrach);
 - 6) planowana ścieżka rowerowa;
 - 7) szpalery drzew do wprowadzenia;
 - 8) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) wspólny przebieg granic strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”;
 - 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.

§ 5.

W rozumieniu niniejszej uchwały:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów oraz z zastrzeżeniem § 7 ust. 6.;
- 3) **miejsca do parkowania** – oznacza miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację 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 wegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną wegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.
- 5) **powierzchnia zabudowy** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 6) **usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców** – oznaczają usługi: inne niż z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej lub administracyjno-biurowe, których odbiorcą jest głównie ludność zamieszkująca tereny położone w sąsiedztwie prowadzonej usługi, spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego mieszkaniowego przeznaczenia terenu, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i zamieszkiwania ludności i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczegółowych;
- 7) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek w zharmonizowanym zespole zabudowy dzięki ujednoczonej kolorystyce elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki, w którym jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie,
- 8) **usługi publiczne** - oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów.

§ 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN-1, MN- 2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17 i MN-18;**
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone symbolami: **MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6;**

- 3) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **U/MN-1** i **U/MN-2**;
 - 4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami: **UP-1** i **UP-2**;
 - 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **ZP-1**, **ZP-2**, **ZP-3** i **ZP-4**;
 - 6) teren zieleni publicznej, oznaczony symbolem **ZPp**;
 - 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS-1** i **WS-2**;
 - 8) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne klasy głównej, oznaczone symbolami: **KDG-1** i **KDG-2**,
 - b) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **KDZ**,
 - c) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL-1**, **KDL-2** i **KDL-3**,
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**, **KDD-9**, **KDD-10**, **KDD-11** i **KDD-12**,
 - e) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KP**.
3. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:
- 1) tereny usług publicznych oznaczone symbolami: **UP-1** i **UP-2**,
 - 2) teren zieleni publicznej oznaczony symbolem **ZPp** ;
 - 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS-1** i **WS-2** jako tereny przeznaczone do regulacji i utrzymywania wód;
 - 4) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG-1**, **KDG-2**, **KDZ**, **KDL-1**, **KDL-2**, **KDL-3**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**, **KDD-9**, **KDD-10**, **KDD-11** i **KDD-12** jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, jako tereny pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
 - 5) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem **KP** jako wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny ciąg pieszy.
4. Dopuszcza się realizację celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na wszystkich terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 7.

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
 - 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
 - 3) wydzielenia działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.
3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

4. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
6. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 8.

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400m² na obszarze objętym planem.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy typu condohotel i aparthotel na całym obszarze objętym planem.

§ 9.

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło i blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

§ 10.

1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.
2. W odniesieniu do szyldów ustala się:
 - 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
 - 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3m;
 - 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3m²,
 - 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15m²,
 - 5) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, których łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych jest większa niż 400m² – łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 50m²;
 - 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 8m od średniego poziomu terenu na nieruchomości

oraz

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

- 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 6m;
 - 9) 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;
 - 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.

§ 11.

1. W odniesieniu do ogrodzeń, o ile nie są one zakazane w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów, ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z możliwością ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 50% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, w tym prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia do 0,5m dla bram, furtek;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 8);
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
 - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren przęsłach lub
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.
- 7) nakaz zachowania minimum 3m dla ogrodzeń od kanału Jeziorki, ze względu na konieczność zapewnienia możliwości wykonywania konserwacji mechanicznej;

- 8) zakaz realizacji cokołu w obszarze podtopień, na terenach oznaczonych symbolami MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-6, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18 i U/MN-1, ZP-1, ZP-2, ZP-4 i ZPp.
2. Zakazuje się realizacji cokołu w granicach terenu oznaczonego symbolem **ZP-3**, który pełni okresowo rolę zbiornika retencyjnego wód opadowych.
3. Przepisy ust. 1 nie dotyczą ogrodzeń terenowych urządzeń sportu i rekreacji.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12.

1. Część obszaru objętego planem położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla obszarów, wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”.

§ 13.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska:
 - 1) tereny **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17** i **MN-18** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny **MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5** i **MNe-6** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) tereny **U/MN-1** i **U/MN-2** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) tereny **UP-1** i **UP-2** – należy traktować jako tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 14.

W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w kanale rzeki Jeziorki;

- 2) zakazuje się trwałej, istotnej zmiany naturalnego ukształtowania terenu, zasypywania naturalnego zagłębienia w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP-3, który pełni okresowo rolę zbiornika retencyjnego wód opadowych.

Rozdział 6.

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

§ 15.

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

§ 16.

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. 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 którym 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;
 - 3) odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi odbywać się na zasadach określonych w §21 ust. 3 pkt 4).

§ 17

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.
2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 173,0 m.n.p.m.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działek:
 - a) nie mniejsza niż 1500m² dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN- 2,MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN- 12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, U/MN-1 i U/MN-2,
 - b) nie mniejsza niż 1600m² dla terenów oznaczonych symbolami: MNe-1, MNe- 2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6,
 - c) nie mniejsza niż 2000m² dla terenów oznaczonych symbolami: UP-1, UP-2,
 - d) nie mniejsza niż 1000m² dla terenów oznaczonych symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP- 3, ZP-4 i ZPp,
 - 2) szerokość frontu działek - nie mniejsza niż 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.
2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 19.

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20.

1. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg;
 - 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego, znajdującej się poza granicami planu.

- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w ppkt. b);
 - d) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **KDG-1, KDG-2, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11 i KDD-12.**
- 2) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenów oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5, MNe-6, U/MN-1, U/MN-2, UP-1, UP-2** i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem sytuacji o której mowa w ust. 6;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4 i ZPp.**

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych dla zabudowy istniejącej, w dniu wejścia w życie planu.

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

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

- 4) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez infiltrację do gruntu na terenie własnej nieruchomości lub z zastosowaniem innych rozwiązań zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego i wtórnego wykorzystania zgromadzonych wód do celów gospodarczych.
4. w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
 - 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
 - 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 7.
5. w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
 - 2) przekrój przewodów sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
 - 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.
7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej.
8. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te, o których mowa w ust. 7.
9. w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
 - 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 22.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeszkiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 12.

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

§ 23.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5, MNe-6, U/MN-1, U/MN-2, UP-1, UP-2 – 20%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZPp, WS-1, WS-2, KDG-1, KDG-2, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11 i KDD-12 – 0%.

Dział II.

Przepisy szczegółowe.

§ 24.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17 i MN-18 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej, na terenach: MN-9, MN-11, MN-12, MN-14, MN-16, MN-17,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, na terenach: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-10, MN-13, MN-15, MN-18,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
 - d) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców, realizowana jako wbudowana w budynki mieszkalne,
 - e) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 10,5 m dla zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem działek: o nr ew. 77/3 z obrębem 01-19 w granicach terenu MN-15, o nr ew. 57/3 z obrębem 01-19 w granicach terenu MN-14, o nr ew. 23 i 24 z obrębem 01-17 w granicach terenu MN-2, o nr ew. 5/1 z obrębem 01-19 w granicach terenu MN-8, o nr ew. 87/1 z obrębem 01-19 w granicach terenu MN-12, o nr ew. 59 z obrębem 01-19 w granicach terenu MN-14, o nr ew. 22

- i 23/2 z obrębów 01-20 w granicach terenu **MN-16** i o nr ew. 30 z obrębów 01-20 w granicach terenu **MN-17**, dla których ustala się wysokość - 11 m, o nr ew. 16/24 i 16/25 z obrębów 01-19 i o nr ew. 16/11 z obrębów 01-19 w granicach terenu **MN-9**, o nr ew. 79 z obrębów 01-19 w granicach terenu **MN-15**, o nr ew. 31 z obrębów 01-20 w granicach terenu **MN-17**, o nr ew. 31/1 z obrębów 01-19 w granicach terenu **MN-12**, dla których ustala się wysokość - 12 m,
- 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) powierzchnia zabudowy:
- dla terenów: **MN-1, MN-3, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-11, MN-13, MN-18** – nie więcej niż 25%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje nie więcej niż 50%;
 - dla terenów: **MN-2, MN-4** – nie więcej niż 35%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje nie więcej niż 50 %;
 - dla terenu **MN-9** – nie więcej niż 45%,
 - dla terenu **MN-10** – nie więcej niż 20%,
 - dla terenu **MN-12** – nie więcej niż 50%,
 - dla terenów: **MN-14, MN-16, MN-17** – nie więcej niż 30%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje nie więcej niż 50%;
 - dla terenu **MN-15** – nie więcej niż 40%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje nie więcej niż 50 %;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- dla terenów: **MN-1, MN-3, MN-5, MN-8, MN-11, MN-13, MN-18** – nie mniej niż 70% z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni biologicznie czynnej;
 - dla terenów: **MN-2, MN-6, MN-7** – nie mniej niż 45%,
 - dla terenów: **MN-4, MN-9, MN-14, MN-16** – nie mniej niż 50%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni biologicznie czynnej;
 - dla terenu **MN-10** – nie mniej niż 75%;
 - dla terenu **MN-12** – nie mniej niż 40%, z wyjątkiem działki o nr ew. 31/1 z obrębów 01-19, w granicach terenu **MN-12** dla której ustala się nie mniej niż 35%;
 - dla terenów: **MN-15, MN-17** – nie mniej niż 60% z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni biologicznie czynnej;
- f) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,5, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 nie więcej niż 0,75;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

- g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, w granicach terenu **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-10, MN-13, MN-15, MN-18,**
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie szeregowej w granicach terenu **MN-9, MN-11, MN-12, MN-14, MN-16, MN-17,**
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej, z wyjątkiem nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 3/1, 4/2 i 4/4 z obrębu 01-19 w granicach terenu **MN-8**, działki o nr ew. 28/3 z obrębu 01-17 w granicach terenu **MN-4**, działki o nr ew. 26/7 z obrębu 01-19 w granicach terenu **MN-11** oraz działki o nr ew. 77/2 z obrębu 01-19 w granicach terenu **MN-15** na których mogą być zrealizowane 2 budynki mieszkalne jednorodzinne i jeden budynek gospodarczy lub garażowy,
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym nowo realizowanym budynku mieszkalnym jednorodzinny, z wyjątkiem działki o nr ew. 28/4 w granicach terenu **MN-4**, działki o nr ew. 72/1 z obrębu 01-19 i 72/2 z obrębu 01-19 w granicach terenu **MN-15** i działki o nr ew. 22 z obrębu 01-20 w graniach terenu **MN-16**.

§ 25.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
c) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców, realizowana jako wbudowana w budynki mieszkalne,
d) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1600m²,
b) maksymalna wysokość zabudowy
- 10,5 m z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
- 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20%; z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1500m² dla których obowiązuje nie więcej niż 25%;
e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 75%; z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1500m² dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni biologicznie czynnej;
f) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,4, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1500m² dla

MA

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

których obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 nie więcej niż 0,5;

g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°.

3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym nowo realizowanym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 26.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, sportu i rekreacji, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,

c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

d) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500m²;

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- 11 m z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,

- 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;

c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu **U/MN-1** – nie mniej niż 50%,

- dla terenu **U/MN-2** – nie mniej niż 45%;

f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7;

g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°.

3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie szeregowej.

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym nowo realizowanym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 27.

Dla terenów zabudowy usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-1** i **UP-2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi publiczne,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

- c) zielen publiczna, zbiorniki retencyjne,
 - d) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 2000m²;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14m;
 - c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;
 - f) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7;
 - g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°.

§ 28.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3 i ZP-4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zielen urządzone towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem **MNe-1** w granicach działki o nr ew. 42 z obrębem 01-17, po terenie oznaczonym symbolem **ZP-1**;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 95%;
 - b) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem realizacji otwartych zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych oraz realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29.

Dla terenu zieleni publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZPp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen publiczna, urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;
 - b) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem realizacji otwartych zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych oraz realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS-1 i WS-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) wody powierzchniowe śródlądowe - Kanał Jeziorki,
 - b) zielen urządzone i nieurządzone;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 100%;

- b) zakaz realizacji przedsięwzięć ograniczających drożność kanału i wielkość przepływu;
- c) zakaz lokalizowania ogrodzeń.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDG-1** i **KDG-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi głównej,
- 2) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi głównej **KDG-1** – zmienna od 9,0m do 44,7m,
 - b) dla drogi głównej **KDG-2** – ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu – 2,3m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega planowana ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację; dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni również na terenach, na których nie wyznaczono na rysunku planu planowanej ścieżki rowerowej.

§ 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz ustala się szerokości drogi w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu – zmienna od 2,8m do 18,5m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega planowana ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację; dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni również na terenach, na których nie wyznaczono na rysunku planu planowanej ścieżki rowerowej.

§ 33

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL-1**, **KDL-2** i **KDL-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi lokalnej **KDL-1** – zmienna od 12m do 20,5m,
 - b) dla drogi lokalnej **KDL-2** – zmienna od 5,3m do 19,1m,
 - c) dla drogi lokalnej **KDL-3** – zmienna od 10,8m do 21,8m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega planowana ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację; dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;

- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni również na terenach, na których nie wyznaczono na rysunku planu planowanej ścieżki rowerowej.

§ 34

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11 i KDD-12** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi dojazdowej **KDD-1** w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą i teren przeznaczony pod drogę zmienna od 6m do 10m,
 - b) dla drogi dojazdowej **KDD-2** – zmienna od 10m do 32m,
 - c) dla drogi dojazdowej **KDD-3** – zmienna od 10m do 29m,
 - d) dla drogi dojazdowej **KDD-4** – 10m,
 - e) dla drogi dojazdowej **KDD-5** – zmienna od 12m do 24m,
 - f) dla drogi dojazdowej **KDD-6** – zmienna od 10m do 22m,
 - g) dla drogi dojazdowej **KDD-7** – zmienna od 3m do 3,4m,
 - h) dla drogi dojazdowej **KDD-8** – zmienna od 2,7m do 3,5m,
 - i) dla drogi dojazdowej **KDD-9** – zmienna od 3,1m do 3,9m,
 - j) dla drogi dojazdowej **KDD-10** – zmienna od 2,6m do 4,3m,
 - k) dla drogi dojazdowej **KDD-11** – zmienna od 4m do 6,2m,
 - l) dla drogi dojazdowej **KDD-12** – zmienna od 3,8m do 7,3m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega planowana ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację; dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni również na terenach, na których nie wyznaczono na rysunku planu planowanej ścieżki rowerowej;
- 5) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-3, KDD-5** realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew.

§ 35

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) ustala się szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu – 12 m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega planowana ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację; dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
- 4) dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew.

DZIAŁ III.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeszkiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

Przepisy końcowe.

§ 36

Traci moc uchwała Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2005 r. Nr 162 poz. 5141) w części objętej niniejszym planem.


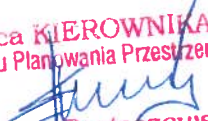
§ 37

Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 38

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


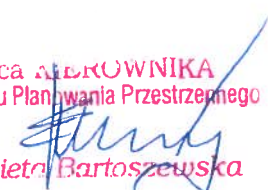
**Przewodniczący Rady Miejskiej
Konstancin-Jeziorna**


Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia2021 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a oraz art. 67c ust. 2. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293, z późn. zm.)


Z-ca ANEBROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

