

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**  
**z dnia .....r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 3.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 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 3, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

**§ 2**

1. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczają:
  - 1) granica między obrębami 01-20 i 01-11 i dalej poprzez działkę nr ew. 61 z obrębu 01-20 do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 65 z obrębu 01-20;
  - 2) wschodnia granica działki o nr ew. 65 z obrębu 01-20 i dalej poprzez działkę o nr ew. 64 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami 01-20 i 01-28;
  - 3) granica między obrębami 01-20 i 01-28 i dalej poprzez działkę o nr ew. 64 z obrębu 01-20 do zachodniej granicy działki o nr ew. 42 z obrębu 01-20;
  - 4) zachodnia granica działki o nr ew. 42 z obrębu 01-20 i dalej przez działkę o nr ew. 61 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami 01-20 i 01-11.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3**

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

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

#### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiarowane odległości w metrach;
  - 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli przeznaczenia terenów (oznaczenie literowe rodzaju przeznaczenia, numer terenu).
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wynika z przepisów odrębnych - granica głównego zbiornika wód podziemnych Dolina 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

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość 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) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

### Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

#### § 7

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

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Ewa Kunkowska-Sul

### § 8

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolem MNU1 i MNU2;
  - 2) teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej - oznaczony symbolem KDG1;
  - 3) teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej - oznaczony symbolem KDZ1;
2. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy hotelowej typu condohotel i aparthotel na całym obszarze objętym planem.

### Rozdział 4.

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

### § 9

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

### § 10

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
  - 1) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
  - 2) działki budowlanej powstałej w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.
3. Ustala się, że:
  - 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;
  - 2) nowo wydzielane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

### § 11

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

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

### § 12

W zakresie sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) wysokość ogrodzeń, mierzac od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – nie więcej niż 1,6 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 mniejszej 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) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren przęsłach lub,
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

### § 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul



#### § 14

1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.
2. W odniesieniu do szyldów ustala się:
  - 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
  - 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3 m;
  - 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3 m<sup>2</sup>,
  - 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15 m<sup>2</sup>,
  - 5) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, których łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych jest większa niż 400 m<sup>2</sup> - łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 6) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
  - 7) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
    - a) na wysokości nie większej niż 8 m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
    - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - 8) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6 m;
  - 9) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
    - a) naklejek na oknach;
    - b) banneru;
    - c) szyldu zmiennego;
    - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego;
    - e) siatki reklamowej;
    - f) muralu;
    - g) pylonu;
  - 10) zakazuje się sytuowania szyldów:
    - a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury;
    - b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach,
3. Zasady określone w ust. 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo – krajoznawczej.

### Rozdział 5.

#### Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 15

1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny MNU1 i MNU2 – należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. 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 jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

#### § 16

1. Cały obszar objęty planem znajduje się 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 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul



## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 17**

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 których mowa w ust. 1 i 2 nakazuje się:
  - 1) prowadzenia wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
  - 2) przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 18**

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

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów: MNU1 i MNU2;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 19**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejącymi i projektowanymi drogami znajdującymi się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: KDG1 i KDZ1;
  - 3) możliwość lokalizowania na terenach dróg:
    - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - c) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.
2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 3.
3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
  - 2) dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
  - 5) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w pkt. 3.
4. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 20**

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

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klankowska-Sul



#### § 21

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ ;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

#### § 22

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem literowym MNU1 i MNU2 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
- 4) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

#### § 23

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 § 27;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

#### § 24

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 § 27.

#### § 25

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.

#### § 26

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.

#### § 27

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

### Rozdział 10.

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

#### § 28

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klinkowska-Sul



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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDG1, KDZ1.

## **DZIAŁ II.** **Przepisy szczegółowe**

### **§ 29**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia, oświaty, kultury, sportu, handlu, gastronomii i zabudowa hotelowa z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 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% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,
  - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, 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°;
  - c) dachy budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie.
- 6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 20 m;
- 7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

### **§ 30**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa usługowa;
- 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% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,
  - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, 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°;
  - c) dachy budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie.
- 6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 20 m;
- 7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

### **§ 31**

Dla terenów komunikacji ustala się:

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
1.	KDG1	droga publiczna klasy głównej	– ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 13,4 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	KDZ1	droga publiczna klasy zbiorczej	– ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 2,5 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 32**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

**§ 33**

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

