

**UCHWAŁA NR           /2022  
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew  
Gawroniec – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 385/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec, zmienioną Uchwałą Nr 313/VIII/22/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 grudnia 2020 r. stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec – etap1, 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 w następujących granicach:

- 1) północno-zachodnia granica działki o nr ew. 3/1 z obrębów ewid. 01-02;
- 2) południowo-zachodnia granica działek o nr ewid. 3/1, 3/2, 84/2 z obrębów ewid. 01-02;
- 3) południowo-wschodnia granica działki o nr ewid. 84/2 z obrębów 01-02 do granicy pomiędzy obrębami 01-02 i 01-01;
- 4) granica pomiędzy obrębami ewid. 01-01 i 01-02 w kierunku południowo-wschodnim do południowego narożnika działki nr ewid. 92 z obrębów ewid. 01-01 i dalej granica działki nr ewid. 5/1 z obrębów ewid. 01-04 w kierunku południowo-zachodnim;
- 5) południowo-zachodnia granica działek o nr ewid. 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7/1 z obrębów ewid. 01-04 do południowego narożnika działki o nr ewid. 7/1 z obrębów ewid. 01-04;

- 6) południowa granica działek o nr ewid. 7/1, 7/4, 7/5, 121, 14, 12, 13 z obrębów ewid. 01-04 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ewid. 104/3 z obrębów ewid. 01-04;
- 7) w kierunku północnym zachodnią granicą działek o nr ewid. 101/6 z obrębów 01-04 i 94 z obrębów ewid. 01-01 do granicy obrębów 03-32;
- 8) w kierunku zachodnim północną granicą obrębów 01-01 i 01-02 do północno-zachodniej granicy działki o nr ewid. 3/1 z obrębów 01-02.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

### § 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

### § 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
  - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 5) przeznaczenie terenu oznaczone za pomocą symboli literowych i liczb.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wspólny przebieg granic - granica administracyjna gminy Konstancin-Jeziorna oraz granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 2) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 4) pomnik przyrody;
- 5) granica strefy ochrony pomnika przyrody;
- 5) teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej 110 kV.

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

## Rozdział 2.

### Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **teren** - oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza 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.
- 5) **uciążliwość dla środowiska** - oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 6) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) **usługi** – oznaczają samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

### Rozdział 3.

#### Przeznaczenie terenu

- § 7.1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4;
  - 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U1;
  - 4) tereny skarpy z zielenią – oznaczony symbolami ZP1, ZP2, ZP3;
  - 5) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem KDG1;
  - 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem KDL1;
  - 7) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się hoteli typu condohotel i apartotel oraz zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>
  3. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i grupowej oraz nowej zabudowy wielorodzinnej.

### Rozdział 4.

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

- § 8.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
    3. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 2:
      - 1) w celu wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
      - 2) w celu wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
      - 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
      - 4) 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, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.
    4. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6 m.
    5. 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.
    6. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
      7. 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, z zastrzeżeniem sytuacji o której mowa w § 12 ust. 2 pkt 1, 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.
7. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną, z wyjątkiem terenów położonych wzdłuż skarpy wiślanej.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) strefę ochrony pomnika przyrody, którego miejsce lokalizacji oznaczono na rysunku planu, w promieniu 15 metrów od pnia drzewa;
  - 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 zakazuje się prowadzenia wszelkich prac ziemnych i zmian stosunków wodnych oraz prowadzenia wszelkiej działalności mogącej doprowadzić do zmian wegetacyjnych drzewa.
2. Ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych skarpy wiślanej poprzez ochronę naturalnej rzeźby terenu i istniejącej cennej zieleni.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
- 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.;
4. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
6. 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;
  - 3) tereny ZP należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 6.**

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

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.



2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 11. 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”, 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.

§ 12. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na osuwanie się mas ziemnych.

2. W granicach obszaru o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy, pod warunkiem przestrzegania szczegółowych nakazów i zakazów określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, wykonanej zgodnie z przepisami odrębnymi, świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz przekształcania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych zniekształcających profil skarpy;
- 3) prowadzenie prac modernizacyjnych i ziemnych ze szczególnym uwzględnieniem stopnia skomplikowania warunków gruntowych;
- 4) dbałość o sprawne systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice osuwisk;
- 5) realizację nowych sieci infrastruktury technicznej i dróg dopuszcza się wyłącznie w przypadku braku możliwości innego ich trasowania. Ze względu na skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje oprócz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, opracowanie dodatkowo dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

§ 13. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych, w związku z funkcjonowaniem lotniska Chopina, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 173,0 m n.p.m

## Rozdział 7.

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§14. Zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV.

## Rozdział 8.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 16.** Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejących dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz dróg położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - b) 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;
  - c) w przypadku zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 miejsc do parkowania;
  - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.
- 3) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 17.1.** Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu ustaleń § 12 ust. 2 pkt 5.

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, przy uwzględnieniu ustaleń § 12 ust. 2 pkt 5.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12 ust. 2 pkt 5.

**§ 18.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w granicach własnej działki;
- 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 splotem wód opadowych i roztopowych.

**§ 20.** 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 korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem § 22.

**§ 21.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 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 § 22.
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ .

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

**§ 23** 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 i przyrody.

**§ 24** 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

**§ 25 1.** Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.



## Rozdział 12.

### **Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości**

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i U1;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDG1, KDL1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5.

## DZIAŁ II.

### **Przepisy szczegółowe**

§ 27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN8, MN9 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) budynki gospodarcze i garażowe,
- c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) miejsca do parkowania,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1 000 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 10 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, oraz działek 3/1 i 3/3 w granicach terenu MN1 oraz działek 40/2, 40/4 i 43/2 z obrębem 01-01 w granicach terenu MN5;
- nie więcej niż 12 m dla działek 3/1 i 3/3 w granicach terenu MN1 oraz działek 40/2, 40/4 i 43/2 z obrębem 01-01 w granicach terenu MN5;
- nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej;

c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- nie więcej niż 30%, dla terenów MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN9,
- nie więcej niż 35 % dla terenu MN4,
- nie więcej niż 65 % dla terenu MN8,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- nie mniej niż 60%, dla terenów MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN9,
- nie mniej niż 55 % dla terenu MN4,
- nie mniej niż 35 % dla terenu MN8,

f) intensywność zabudowy:

- nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5 dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9,

– nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7 dla terenu MN8,

g) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,

h) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

- zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25m.

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnych wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

**§ 28.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) budynki gospodarcze i garażowe,

c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca do parkowania,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz nowej zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1 200 m<sup>2</sup>,

c) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 10 metrów, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej,

- nie więcej niż 6 m dla zabudowy garażowej i gospodarczej;

d) ustalenie, o którym mowa w lit. c nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 45%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:  
- nie mniej niż 55%,

g) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,

h) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,

i) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

- zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.

3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 200 m<sup>2</sup>

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25m.

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej, przy zachowaniu ustaleń, o których mowa w pkt 2) lit a;

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego, przy zachowaniu ustaleń, o których mowa w pkt 2) lit a.

**§ 29.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,

b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,

c) budynki gospodarcze i garażowe,

d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,

b) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 10,5 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej;

- nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej;

c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 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 0,04 i nie więcej niż 0,6,

g) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie;

h) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

- zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.

3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny.

4) 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.
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnych wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

§ 30. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU3, MNU4 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,
  - c) budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 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 0,04 i nie więcej niż 0,6,
  - g) geometria dachu: dachy czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie,
  - h) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
- 4) 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.

§ 31. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

- a) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem § 7 ust. 2,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy- nie więcej niż 9 metrów,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40 %,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
  - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
  - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°, dachy płaskie,
  - h) materiały i kolorystyka elewacji:
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.
- 4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

**§ 32.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2 i ZP3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren skarpy z zielenią urządzoną i nieurządzoną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy, pod warunkiem przestrzegania szczegółowych nakazów i zakazów określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, wykonanej zgodnie z przepisami odrębnymi, świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej dla potrzeb istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 5,
  - c) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, oraz nadsypywania gruntu,
  - d) nakaz zabezpieczenia i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych,
  - e) prowadzone prace budowlane nie mogą prowadzić do zniekształcenia profilu skarpy;
  - f) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10,5 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej;
    - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej;
  - g) ) ustalenie, o którym mowa w lit. f nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10 %;



- i) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 80%,
  - j) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,3,
- 3) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

§ 33. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – główna;
- 3) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 0 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – lokalna;
- 3) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 0 do 2m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – dojazdowa;
- 3) dla drogi KDD1 szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi KDD2 szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi KDD3 szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi KDD4 szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi KDD5 szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### DZIAŁ III.

#### Przepisy końcowe

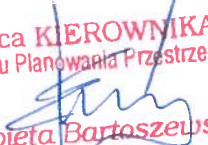
§ 36. Na terenie objętym planem traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998 r. Nr 42, poz. 137 z późn. zm.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podkarpia, Skolimowa C - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 436/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz. 10686.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew Gawroniec-etap I, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 października 2022 r. do 15 listopada 2022 r.

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

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Elżbieta Bartaszevska

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Ewa Klankowska-Sul

