



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 października 2022 r.

Poz. 10677

### UCHWAŁA NR 565/VIII/44/2022 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 7 września 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych - etap 3.**

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 2022r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych, zmienionej Uchwałami Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 roku oraz Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz Nr 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 r. stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r., 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 Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – 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;
- 5) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Planem obejmuje się obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie 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 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) 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 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) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli literowych i liczb;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach).

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) pomnik przyrody;
- 4) granica strefy ochrony pomnika przyrody;
- 5) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

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 użytych w uchwale określeń i skrótów.**

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **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 m schodów, podjazdów, pochylni, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 8) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowej nie większym niż 12 stopni.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie terenów.**

§ 7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup>, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów typu apartotel i condotel.

5. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10**;
- 3) tereny lasu – oznaczone symbolem **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5**;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **ZP1**;

- 5) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5**;
- 6) teren rolny – oznaczony symbolem **R1**;
- 7) teren komunikacji droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ1**;
- 8) tereny komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11**;
- 9) teren ciągu pieszego – oznaczony symbolem **KP1**.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. 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.

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m.

3. Przepisy ust. 2 oraz przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 10. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę:

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia ustalonych planem dróg publicznych, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.

3. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany wyłącznie obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub dojazd do nowo projektowanych działek.

4. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.

5. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 11. 1. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) droga wewnętrzna bez przejazdu, o długości powyżej 50 m musi być zakończona placem do zawracania.

§ 12. W zakresie wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy 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 materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, szarości oraz czerwieni, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 4) dla terenów MNU dopuszcza się, dla obiektów usługowych z zakresu: agroturystyki, hotelarstwa i gastronomii, stosowanie strzechy oraz gontu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 13.** Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży i towarzyszącej infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: zdrowia, kultury, turystyki, hotelarstwa, oświaty, obiektów sportowych;
- 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 6) przedsięwzięć w granicach terenu MNU<sup>7</sup> związanych z funkcjonowaniem hodowli drobiu, w ramach dotychczasowego wykorzystania terenu, zgodnie z §34 ust. 3.

**§ 14.** Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 15.** 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 mieszkaniowo-usługowe.

**§ 16.** W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach na terenie całego obszaru objętego planem.

**§ 17. 1.** Ustala się 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 ust. 1 zakazuje się prowadzenia wszelkich prac ziemnych i zmian stosunków wodnych oraz prowadzenia wszelkiej działalności mogącej doprowadzić do zmian wegetacyjnych drzewa.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.**

**§ 18. 1.** Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

§ 19. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1:

- 1) obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od granicy kompleksów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

## **Rozdział 7.**

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

§ 21. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

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

§ 22. Przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponad lokalnym DN 400 relacji Świerk – Mory oraz DN150mm do stacji redukcyjnej „Konstancin”, dla których obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości do 15 m lub odpowiednio do 17,5 m w obie strony od osi gazociągów oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) inne zakazy obowiązujące w tzw. strefie kontrolowanej gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gazociągów, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

## **Rozdział 9.**

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

§ 23. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne, oznaczone symbolami: **KDZ1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11;**
- 3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **KDZ1**.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;

3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu w rowach melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

§ 24. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 3) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy.

3. Dla zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w liczbie dostosowanej do potrzeb, jednak nie mniej niż 2 miejsca.

4. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 10.**

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

§ 25. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną, a w szczególnych przypadkach również na pozostałym terenie – z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5**, z zastrzeżeniem §31.

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż  $\varnothing 40$  mm;
- 3) dopuszcza się stosowanie kanalizacji lokalnych zakończonych zbiornikami bezodpływowymi nie podłączonych do kanalizacji miejskich wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku braku dostępu lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do gminnej sieci kanalizacyjnej, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20m;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU w granicach własnej działki;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej przewodami, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) możliwość modernizacji lub przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400mm wraz ze zmianą średnicy;
- 3) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §30;
- 4) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\varnothing 32$  mm.

§ 29. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §30.

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

§ 31. Ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

§ 32. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia, z tym, że dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 33. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 34. 1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolniczej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zakazuje się budowy nowych budynków związanych z produkcją rolniczą, z wyjątkiem budynków gospodarczych.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie fermy drobiu położonej w granicach terenu MNU7 w sposób dotychczasowy.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 przepisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów, stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział 12.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.**

§ 35. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokościach:

- 1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10;



2) 0% – dla pozostałych terenów.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.**

**§ 36.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN14** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- c) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 11 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

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

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

**§ 37.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- c) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż:
  - 70% z wyłączeniem działki nr ewid. 107/5 z obręb 00-21,

- 60% dla działki nr ewid. 107/5 z obrębem 00-21,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 11 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

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

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

**§ 38.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) zabudowa usługowa,

c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,

d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – nie mniej niż:

-- 1500 m<sup>2</sup> z wyłączeniem działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębem 00-21,

-- 1200 m<sup>2</sup> dla działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębem 00-21,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej:

-- 1500 m<sup>2</sup> z wyłączeniem działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębem 00-21,

- 1200 m<sup>2</sup> dla działek nr ewid. 131/5 i 253/2 z obrębu 00-21,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w przypadku działek o nr ewid. 253/2, 255/4 z obrębu 00-21, dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej, oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej.

§ 39. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU6**, **MNU7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, hotelarstwa, zdrowia, kultury, drobne usługi handlu, usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców,
  - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
  - d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 20%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,
  - f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 40. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU8**, **MNU9**, **MNU10** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
  - c) zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, hotelarstwa, zdrowia, kultury, drobne usługi handlu, usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców,
  - d) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
  - e) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 11 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,
  - f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

**§ 41.** Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) wody powierzchniowe,
  - c) infrastruktura techniczna;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 90%;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

**§ 42.** Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,

b) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 43. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne,
  - b) tereny zieleni nieurządzonej,
  - c) dojazd do działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) budowle i urządzenia hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek.

§ 44. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolne;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 45. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Jabłoniowa;
- 2) klasa drogi: zbiorcza;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 6,3 m do 14,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Łyczyńska;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,6 m do 11,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Śnieżna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Wagarowa;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Uroczą;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 2,8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ul. Wiosenna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD8** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 54. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD9** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 55. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD10** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD11** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 57. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy (w ciągu ulicy Śnieżnej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 2,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

§ 58. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

§ 60. Na części terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczynek - Borowina, zatwierdzony Uchwałą nr 361/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancina – Jeziorny z dnia 18 czerwca 1998r.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Agata Wilczek**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 565/VIII/44/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 7 września 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SŁOMCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGLYCH – ETAP 3**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi*	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi*
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3 w dniach od 25 stycznia 2022 r. do 1 marca 2022 r.</b>										
1.	28.02.2022 r.	osoby fizyczne	Wnoszą o zmianę dozwolonej minimalnej powierzchni działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem MN2 z 1500 mkw. na 1200 mkw.	działki nr ewid. 125/4 i 125/5 teren MN2	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 1
2.	28.02.2022 r.	osoba fizyczna	1. Wnosi o nieustanawianie nieprzekraczalnych linii zabudowy na granicach strefy kontrolowanej wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, w tym m.in. w zakresie działki o nr ewid. 131/2.	cały obszar objęty planem tereny MN i MNU działka nr ewid. 131/2	–		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 2
			2. Wnosi o ustanowienie wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 przechodzącego przez działkę o nr ewid. 131/2 strefy kontrolowanej o szerokości 30 m (po 15 m w obie strony od osi gazociągu) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU.		Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 35 m (po 17,5 m w obie strony od osi gazociągu).		Uwaga częściowo nieuwzględniona		Uwaga częściowo nieuwzględniona	
			3. Wnosi o nieustanawianie strefy kontrolowanej o szerokości 35 m (po 17,5 m w obie strony od osi gazociągu).		–		Uwaga częściowo nieuwzględniona		Uwaga częściowo nieuwzględniona	
3.	28.02.2022 r.	osoba fizyczna	1. Wnosi o zaznaczenie w treści uchwały, działalności fermy drobiu na terenie oznaczonym symbolem MNU7.	działka nr ewid. 286/4 teren MNU7	Zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, hotelarstwa, drobne usługi handlu, usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 3
			2. Wnosi o zlikwidowanie terenów oznaczonych symbolami ZL2, ZL3, ZL4 jako lasu, na rzecz terenu oznaczonego jako MN7.		ZL2, ZL3, ZL4		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
4.	03.02.2022 r.	osoby fizyczne	Wnoszą o zagospodarowanie w planie miejscowym działki nr ewid. 123 wyłącznie jako tereny rolnicze z przeznaczeniem do produkcji rolnej.	działka nr ewid. 123	MN2, MNU2, KDD3		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 4
5.	07.02.2022 r. 14.02.2022 r.	osoby fizyczne	1. Wnoszą, aby w §10 ust. 1 uchwały – dotyczącym powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – dopuścić tolerancję do 15% dla nowo podzielonych działek.	cały obszar objęty planem	Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 6, 7



			2. Wnoszą o wykreślenie z §10 ust. 2 pkt 2 uchwały – dotyczącego działek powstających w wyniku wydzielenia ustalonych planem dróg publicznych – przepisów stanowiących, że w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.		–		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			3. Wnosi o dodanie w §10 ust. 2 kolejnego punktu o następującej treści: „na działkach powstałych w wyniku wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż 15% ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej”.		–		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
6.	28.02.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o dodanie zapisu mówiącego, że w zakresie obecnie istniejących działek nie stosuje się zapisów nie tylko co do minimalnej powierzchni działek, ale również minimalnej szerokości od drogi.	cały obszar objęty planem	–		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 9
7.	26.02.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę dozwolonej powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN2 z 1500 mkw. na 1200 mkw.	działka nr ewid. 125/6 teren MN2	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 10
8.	01.03.2022 r.	osoba fizyczna	1. Nie zgadza się na poszerzenie ul. Wiosennej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD5, o więcej niż 1 m kosztem działki nr ewid. 243/1.	teren KDD5 działka nr ewid. 243/1	KDD5		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 11
			2. Nie zgadza się na przeprowadzenie drogi KDD11 o szer. 10 m wzdłuż działek nr ewid. 243/1, 243/6 i 244/1.	teren KDD11 działki nr ewid. 243/1, 243/6 i 244/1	KDD11		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
9.	01.03.2022 r.	osoby fizyczne	<u>Wnoszą o wprowadzenie następujących zmian w §35, dotyczącym ustaleń szczegółowych dla terenów MN1 - MN6:</u> 1. w pkt 2 lit. a, zmiana powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na nie mniej niż 1000 mkw.	tereny MN1, MN1 → MN14, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 12
			2. w pkt. 3 lit. a, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustalenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 1000 mkw.		Minimalna powierzchnia działki – 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			3. w pkt 2 lit. a, ustalenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na nie mniej niż 1000 mkw.		Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	

			4. w pkt 3 lit. a, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustalenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na 1000 mkw.		Minimalna powierzchnia działki – 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
<b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3 w dniach od 2 maja 2022 r. do 6 czerwca 2022 r.</b>										
10.	23.05.2022 r.	osoba fizyczna	1. Wnosi o umożliwienie wybudowania na działce nr ewid. 107/5, domu do 70 mkw. na zgłoszenie. Na tę chwilę wnioskodawca posiada pozwolenie na budowę 2 domów. 2. Wnosi również o umożliwienie korzystania z działki drogowej nr ewid. 106, która oznaczona jest w projekcie planu symbolem KP1 – ciąg pieszy, między działką nr ewid. 107/5 a działką nr ewid. 88/2 na dojazd do drugiego domu w głębi działki. Część swojej działki wydzielić na drogę, aby miała łącznie 5 m szerokości.	dz. nr ewid. 107/5, 106 tereny MN13, KP1	Zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.  KP1		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 1
11.	25.05.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi powiatowej 2807W - ul. Jabłoniowa, z 10 m na 8 m zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.	dz. nr ewid. 263 tereny MNU4, MNU5, MN4, MN5, MN6	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu KDZ1 – ul. Jabłoniowa		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 3  Uwaga uwzględniona w zakresie działki nr ewid. 263
12.	27.05.2022 r.	osoba fizyczna	Wskazuje, że mapa projekt planu jest opracowany na starej mapie zasadniczej. Działki nr ewid. 119 już nie ma.	Uwaga ogólna	–		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 4
13.	01.06.2022 r.	osoby fizyczne	Wnoszą sprzeciw wobec projektowanego poszerzenia drogi do 10 m oraz związaną z tym koniecznością przeniesienia ogrodzenia i bramy wjazdowej wraz z związanymi z nią elektrycznymi podłączeniami oraz wycięciem dębu rosnącego na działce nr ewid. 243/6. Zgadniają się na poszerzenie kosztem działki nr ewid. 243/1 o 1 m.	dz. nr ewid. 243/1, 243/6 teren KDD5	KDD5		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 6
14.	06.06.2022 r.	osoba fizyczna	Wnosi o wrysowanie istniejących dróg do rysunku planu oraz oznaczenie tychże o odpowiednie symbole drogowe. W wielu miejscach zniknęły drogi i zostały zastąpione terenami MN, MNU, stawiając pod znakiem zapytania dostęp do drogi publicznej dla wielu gospodarstw rodzinnych.	teren MNU1, MN1, MN1 → MN14, MN13	–		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 7

\* wszystkie działki położone są w obrębie ewidencyjnym 00-21 (Słomczyn)

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 565/VIII/44/2022  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 7 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, a także budowy dróg.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 565/VIII/44/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 7 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**