

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze 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. i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.87.2018.MO Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 czerwca 2018 r. oraz 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 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**  
**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, 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. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3**

**1. Ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren 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 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;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2022 r. do 9 stycznia 2023 r.

9) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) 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 terenu – określone za pomocą symbolu literowego i liczby;

2. Dla terenu 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

#### § 5

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) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;

4) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,

b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

### Rozdział 3.

#### Przeznaczenie terenów

#### § 6

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

#### § 7

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem MN1.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

Stajac

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2022 r. do 9 stycznia 2023 r.

2. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 8**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
  - 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

##### **§ 9**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
  - 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
  - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.

##### **§ 10**

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

#### **Rozdział 5.**

#### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 11**

1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MN1 – należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. 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;
  - 4) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

##### **§ 12**

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. 2 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych

#### **Rozdział 6.**

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

##### **§ 13**

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. W celu ochrony obszaru, o którym 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.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

Stojąc

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2022 r. do 9 stycznia 2023 r.

- 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.**

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

#### **§ 14**

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

- minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 15**

- W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 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.
- Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - 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;
  - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

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

#### **§ 16**

Sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą obszaru objętego planem przyległą do drogi publicznej położonej poza obszarem objętym planem.

#### **§ 17**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;
- przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ ;
- obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

#### **§ 18**

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

- odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem MN1 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 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;
- obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych.

#### **§ 19**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2022 r. do 9 stycznia 2023 r.

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 §23;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

#### § 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 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 §23.

#### § 21

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.

#### § 22

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.

#### § 23

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

### Rozdział 11.

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

#### § 24

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 20% dla terenu oznaczonego symbolem MN1.

### DZIAŁ II.

#### Przepisy szczegółowe

#### § 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 20%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4,
  - d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
- 4) geometrię dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych;
  - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż: 2000 m<sup>2</sup>,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 5, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2022 r. do 9 stycznia 2023 r.

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

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

**§ 26**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

**§ 27**

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