

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Turkowska-Sul

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych - etap 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), 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, Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz 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 1, 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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:

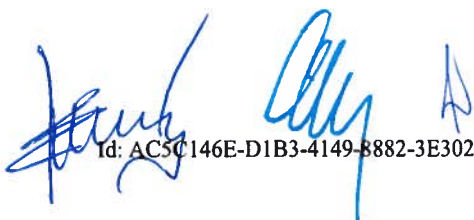
- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli literowych i liczb;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 6) miejsce kultu religijnego – krzyż przydrożny objęty ochroną ustaleniami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wyznaczają obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, 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) **terenie** – 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) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 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 m², 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 condohotel.

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 i usługowej – oznaczone symbolami **MNU1**, **MNU2**, **MNU3**, **MNU4**, **MNU5**, **MNU6**, **MNU7**, **MNU8**;
- 2) teren rolniczy – oznaczony symbolem **R1**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS1**;
- 4) teren dróg publicznych klasy drogi głównej – oznaczony symbolem **KDG1**;
- 5) teren dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ1**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**;
- 7) tereny dróg gminnych wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW1**, **KDW2**;
- 8) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem **KP1**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład 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 niespełniających 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) wydzielania 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:

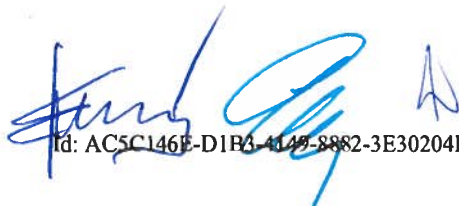
- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży i towarzyszącej infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: zdrowia, kultury, turystyki, hotelarstwa, oświaty, obiektów sportowych;
- 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

§ 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 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.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną obiekt kultu religijnego, stanowiący dobro kultury współczesnej – krzyż przydrożny zlokalizowany w liniach rozgraniczających drogi KDG1, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

2. Dla wymienionego w ust. 1 obiektu ustala się obowiązek zachowania z możliwością zmiany lokalizacji, przesunięcia o nie więcej niż 20 m, w przypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

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. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 2151 „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 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20. 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 scalania i podziału nieruchomości przez Gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 21. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 400 relacji Świerk – Mory, dla którego obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 15 m w obie strony od osi gazociągu, 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 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczony w planie układ komunikacyjny, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem KDG1;
- 2) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ1;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4;
- 4) drogi gminne wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1, KDW2.

2. W przypadku nieruchomości posiadającej dostęp do więcej niż jednej drogi, o których mowa w ust. 1, obsługę komunikacyjną należy zapewnić odpowiednio z drogi niższej klasy lub z drogi gminnej wewnętrznej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie zjazdów oraz ich przebudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

4. Ustala się powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

5. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg i komunikacji:

- 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:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla rowerów na 1 lokal usługowy.

2. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

3. 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.

4. Ustala się zakaz lokalizowania miejsc do parkowania bezpośrednio wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG1 i KDZ1.

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

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26. 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 nieprzekraczalną linią zabudowy, a w szczególnych przypadkach również na pozostałym terenie.

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż $\varnothing 40$;
- 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 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 wpływem wód opadowych i roztopowych.

§ 29. 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 wraz ze zmianą jego 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 $\varnothing 32$.

§ 30. 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.

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

§ 32. 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.

§ 33. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia 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;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

§ 35. 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.

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

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

Rozdział 13.

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

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

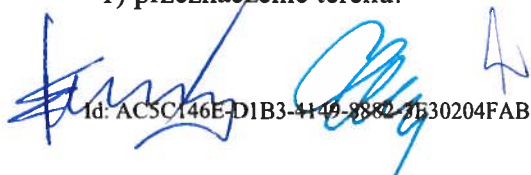
- 1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 i MNU8;
- 2) 0% – dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

§ 37. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 i MNU8 ustala się:

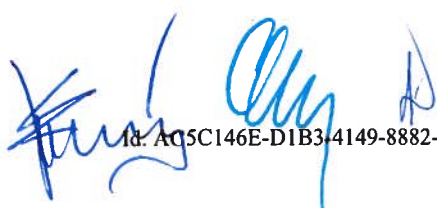
- 1) przeznaczenie terenu:



- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
 - d) tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej wolnostojącej – nie mniej niż 1500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 1000 m²;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
 - 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:
 - dla terenów **MNU1** i **MNU2** – nie mniej niż 60%,
 - dla terenów **MNU3**, **MNU4**, **MNU5**, **MNU6** z wyłączeniem działki nr ewid. 133/3 z obrębu ewid. 00-21, **MNU7** i **MNU8** – nie mniej niż 50%,
 - dla działki nr ewid. 133/3 z obrębu ewid. 00-21 – nie mniej niż 30%,
 - 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 1000 m²;
 - 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 na jednej działce budowlanej.

§ 38. Dla terenu rolnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

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



§ 39. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne;
 - b) tereny zieleni nieurządzonej,
 - c) 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: główna;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,8 do 40,8 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: zbiorcza;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,3 do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10,9 do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – 5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi: dojazdowa;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,1 do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga gminna wewnętrzna;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,4 do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu

§ 47. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga gminna wewnętrzna;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,9 do 8,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja pieszo-rowerowa;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

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

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

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kłopotowska-Sul

Id: AC5C146E-D1B3-4149-8882-3E30204FABF4. Projekt