



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 listopada 2003 r.

Nr 297

TREŚĆ:  
Poz.:

### UCHWAŁY RAD GMIN:

- 7852 — uchwała nr IX/49/2003 Rady Gminy w Przytyku z dnia 23 października 2003r. w sprawie zmian w budżecie gminy na rok 2003 ..... 36374
- 7853 — uchwała nr 122/IV/9/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 października 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konstancin-Jeziorna ..... 36376
- 7854 — uchwała nr 123/IV/9/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 października 2003r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2003 ..... 36378
- 7855 — uchwała nr 125/IV/9/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 października 2003r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2003 ..... 36378
- 7856 — uchwała nr 126/IV/9/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 października 2003r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2003 ..... 36379
- 7857 — uchwała nr 127/IV/9/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 października 2003r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2003 ..... 36380
- 7858 — uchwała nr 128/IV/9/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 października 2003r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2003 ..... 36387
- 7859 — uchwała nr 129/IV/9/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 października 2003r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2003 ..... 36387
- 7860 — uchwała nr 110/IV/8/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 22 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Cegielni Chylickiej ..... 36392
- 7861 — uchwała nr 111/IV/8/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 22 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Wierzbna ..... 36400
- 7862 — uchwała nr IX/50/2003 Rady Gminy w Broku z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2003 rok ..... 36409
- 7863 — uchwała nr X/56/2003 Rady Gminy w Broku z dnia 29 października 2003r. w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2003 rok ..... 36413
- 7864 — uchwała nr VIII/36/2003 Rady Gminy Sypniewo z dnia 27 października 2003r. w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2003 rok ..... 36418

### ZARZĄDZENIE BURMISTRZA GMINY BROK

- 7865 — nr 35/2003 z dnia 30 września 2003r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2003 rok ..... 36422

## 7861

### UCHWAŁA Nr 111/IV/8/2003

#### RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN – JEZIORNA

z dnia 22 września 2003 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Wierzbna.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U Nr 80, poz. 717) oraz w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Konstancin– Jeziorna uchwala, co następuje:

#### Część A

#### Postanowienia ogólne

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Wierzbna o powierzchni ok. 69ha.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr 75/III/13/99 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 8 października 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Starego Wierzbna, oznaczone są na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem graficznym do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi,
- 2) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- 3) ochrona istniejących walorów przyrodniczych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust. 2,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
- 9) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi

metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu,

- 10) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania zgodne z przepisami szczegółowymi,
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi za wyjątkiem lokalizacji stacji trafo. Jeżeli istniejący budynek mieszkalny znajduje się między linią rozgraniczającą (od ulicy) a linią nieprzekraczalną lub linia nieprzekraczalna przekracza ten budynek, plan dopuszcza remonty i rozbudowę istniejącego budynku przy czym rozbudowa może być realizowana tylko w głąb działki a nie w kierunku ulicy,
- 12) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
- 13) budynkach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę,
- 14) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały.

## Część B Ustalenia planu

### Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 4.1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
  - formę i gabaryty obiektów,
  - linie zabudowy;
- 3) warunki ochrony środowiska przyrodniczego,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 5) zasady podziału terenów na działki.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym linie rozgraniczające ulic,
- 3) proponowane podziały wtórne,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) maksymalne strefy bezpieczeństwa od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV,
- 6) maksymalne strefy wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV,
- 7) granice działek, na których podziały wtórne mogą być dokonane po uprzednim połączeniu działek lub scaleniu,
- 8) granica terenu górniczego „Konstancin”,
- 9) granica zasięgu melioracji,
- 10) przeznaczenie terenów.

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNr,
- 3) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, użytkowane rolniczo zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) tereny przestrzeni dróg (ulic), oznaczone na rysunku planu symbolem KL i KD oraz ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolem KPD,
- 5) tereny projektowanych stacji trafo, oznaczone na rysunku planu symbolem EE.

§ 7. Obszar objęty granicami opracowania podzielono na tereny oznaczone symbolami (literami i cyframi), gdzie:

- 1) pierwszy (cyfra) - oznacza numer terenu,

2) drugi (litery) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, będące przedmiotem decyzji administracyjnych należy określać wg przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (część B, rozdział II) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (część B, rozdział III) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (część B, rozdział IV) oraz infrastruktury technicznej (część B, rozdział V).

## Rozdział II

### Przepisy ogólne dla całego obszaru

§ 9. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji i przebudowy niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 4) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
- 5) wytwarzania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
- 6) lokalizowania zabudowy: mieszkaniowej i usługowej (uzupełniającej zabudowę mieszkaniową), gospodarczej i garaży w odległości mniejszej niż 15 m od gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 7) lokalizowania, na terenach przeznaczonych do zabudowy, nowych budynków mieszkalnych, bez poprzedzającego lub równoczesnego z zabudową realizowania sieci podstawowej infrastruktury technicznej – woda, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna. Plan dopuszcza ujęcia wody indywidualne tylko na działkach położonych bezpośrednio przy ul. Wierzbnowskiej, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody. Plan również dopuszcza czasowo (do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 12 MN, 13 MN,

14 MN stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych.

2. Plan ustala:

- 1) maksymalną ochronę terenów zieleni, zwłaszcza istniejącego drzewostanu i zadrzewień, spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycenie terenów zielenią, w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie,
  - 2) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć klasyfikację akustyczną terenów oznaczonych symbolami: od MN i MNr – jak dla zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia i do selektywnej zbiórki odpadów (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne) i ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
  - 4) przy realizacji inwestycji obowiązek wykorzystania mas ziemnych z wykopów na terenie własnej nieruchomości.
2. W zakresie ochrony terenów górniczych utworzonych dla złóż wód leczniczych obowiązuje uzgadnianie projektu budowlanego na etapie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę z właściwym organem państwowego nadzoru górniczego.
3. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

§ 10.1. Plan wyodrębnia tereny maksymalnych stref bezpieczeństwa od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, obowiązujące do czasu ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania w trybie aktualnie obowiązujących przepisów Prawa ochrony środowiska.

2. Wyznaczony decyzją obszar ograniczonego użytkowania zastąpi tereny maksymalnych stref bezpieczeństwa bez konieczności zmiany ustaleń planu.

3. Do czasu wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania, obowiązuje zakaz lokalizacji

zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach maksymalnych stref bezpieczeństwa od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV. Plan dopuszcza lokalizację innej zabudowy w tych terenach po uzyskaniu pozytywnej opinii Zakładu Energetycznego.

4. Plan ustala maksymalne strefy wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV w odległości po 5m na stronę od skrajnego przewodu. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii Zakładu Energetycznego. Wyznaczona strefa przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15kV.

§ 11. Plan ustala następujące warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:

1) obowiązek:

- a) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
- b) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi,
- c) rozwiązania potrzeb parkingowych w ramach użytkowania działki lub zespołu działek; plan dopuszcza lokalizację miejsc parkingowych w granicach linii rozgraniczających ulic po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
- d) zapewnienia ogólnodostępnego dojazdu dla konserwacji słupów linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV,
- e) zagospodarowania frontu działki budowlanej a zwłaszcza przestrzeni między linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy zielenią wysoką.

2) na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 12. Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w zakresie podziału i scalania istniejących działek:

1. Podział na działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie pasa drogowego dla potrzeb komunikacyjnych.

2. Plan wskazuje proponowane linie podziałów wtórnych, oznaczone na rysunku planu jako rozwiązanie optymalne. Dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych innych niż wskazane na rysunku planu przy spełnieniu wszystkich warunków określonych w § 10 ust. 2, 3, 4 i w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w niniejszej uchwale.
3. Plan wyznacza granice działek, które przed dokonaniem podziału wtórnego powinny być połączone – na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli lub scalone zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
4. Działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie (na terenach zabudowy mieszkaniowej), jest możliwy pod warunkiem wskazania i wydzielenia terenu drogi wewnętrznej dla potrzeb skomunikowania działek z drogą publiczną.

### Rozdział III Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. Oznaczenie terenów: 1MNr – 7MNr

- przeznaczenie podstawowe:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna, wolnostojąca z wykluczeniem pozostałych rodzajów zabudowy, w tym usługowej. Plan dopuszcza lokalizację budynków bliźniaczych, pod warunkiem jednoczesnej realizacji budynków na obu działkach, tj. na działkach:
    - nr ewid. 4 i 5 (obręb 03-25),
    - nr ewid. 7 i 8 (obręb 03-25),
- położonych poza terenem w/w działek przeznaczonym do scalenia (połączenia działek)
- dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - zabudowa gospodarcza, w tym garażowa,
- charakter działań:
  - realizacja nowej zabudowy;
- warunki urbanistyczne:
  - minimalna powierzchnia nowej działki (po podziale), przeznaczony pod jeden budynek mieszkalny - 2000m<sup>2</sup>,

- minimalna szerokość krótszego boku nowej działki (po podziale) - 25m,
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%;
  - nieprzekraczalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8m nad poziomem terenu,
  - dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego, w tym garażowego (na działce),
  - nieprzekraczalna wysokość dla zabudowy gospodarczej (garażowej) – 1 kondygnacja,
  - obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości ulic wewnętrznych – 6m dla dojazdu wydzielonego z dwóch sąsiednich działek (po 3m z każdej działki) lub 5m dla drogi wewnętrznej z 1 działki. Drogi wewnętrzne obsługujące więcej niż 4 działki muszą być zakończone placem do zawracania;
  - architektura:
    - dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane,
    - dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane, dla zabudowy gospodarczej (garażowej),
    - ogrodzenia frontowe jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej,
  - warunki ochrony, nakazy, zakazy:
    - ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni,
    - zakaz lokalizacji budynków w pasie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o szerokości po 15m na stronę od osi gazociągu wysokiego ciśnienia,
    - w celu zabezpieczenia urządzeń melioracji szczegółowych przed zniszczeniem obowiązuje przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę uzgodnienie projektu budowlanego z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędem Wodnych – Inspektorat w Piasecznie.
- § 14. Oznaczenie terenów: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN
- przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z wykluczeniem pozostałych rodzajów zabudowy.
    - dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
      - towarzyszące usługi nieuciążliwe,
      - zabudowa gospodarcza, w tym garażowa,
    - charakter działań:
      - realizacja nowej zabudowy;
    - warunki urbanistyczne:
      - minimalna powierzchnia nowej działki (po podziale), przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny – 1500m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość krótszego boku nowej działki po podziale – 20m,
      - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 70%;
      - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8m nad poziomem terenu,
      - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku;
      - dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego, w tym garażowego (na działce),
      - nieprzekraczalna wysokość dla zabudowy gospodarczej (garażowej) – 1 kondygnacja,
      - minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 5m;
  - architektura:
    - dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub z blachy powlekanej w kształcie dachówki,
    - dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane, dla zabudowy gospodarczej (garażowej),
    - ogrodzenia frontowe jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej,
  - warunki ochrony, nakazy, zakazy:
    - uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej usługowej nie powinna wykraczać poza lokal,

- ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni,
- w celu zabezpieczenia urządzeń melioracji szczegółowych przed zniszczeniem obowiązuje przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę uzgodnienie projektu budowlanego z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych – Inspektorat w Piasecznie.

§ 15. Oznaczenie terenów: 12MN –16MN

- przeznaczenie podstawowe:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza (zabudowa bliźniacza może być lokalizowana tylko na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 20m);
- dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - towarzyszące usługi nieuciążliwe,
  - zabudowa gospodarcza, w tym garażowa,
- charakter działań:
  - adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy,
  - realizacja nowej zabudowy;
- warunki urbanistyczne:
  - minimalna powierzchnia nowej działki (po podziale), przeznaczonych pod jeden budynek mieszkalny – 1500m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość krótszego boku nowej działki po podziale - 20m,
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 70%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż

8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku;

- dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego, w tym garażowego (na działce),
- nieprzekraczalna wysokość dla zabudowy gospodarczej (garażowej) – 1 kondygnacja,
- minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 5m;
- architektura:
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej usługowej nie powinna wykraczać poza lokal,
  - ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni,
  - zakaz lokalizacji budynków w pasie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o szerokości po 15 m na stronę od osi gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - w celu zabezpieczenia urządzeń melioracji szczegółowych przed zniszczeniem, obowiązuje przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę uzgodnienie projektu budowlanego z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych – Inspektorat w Piasecznie.

Rozdział IV

**Przepisy szczegółowe  
w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 16.1. Plan ustala w stosunku do terenów ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno – techniczną:

- 1) L - ulice lokalne,
- 2) D - ulice dojazdowe,
- 3) PD – ciągi pieszo – jezdne.

2. Dla ulic, o których mowa w ust.2 plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy/ nazwa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających m	Przekrój poprzeczny
1	2	3	4
01 KL	L – projektowana	10,0	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
02 KL	L - projektowana	12,0	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
03 KL	L – projektowana	10,0-12,0	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

od 04KD do 06KD i 08KD 07KD 09KD 10 KD	D – projektowane	10,0  8,0 w istniej. granicach własności 13,0	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa   1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa + przełożony rów odwadniający
11 KPD 15 KPD 13 KPD 14 KPD	Ciągi pieszo – jezd- ne	minimum 6,0  w istniej. granicach własności	

3. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie.

4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic).

5. W projektowanych ulicach lokalnych postuluje się lokalizację ścieżek rowerowych.

#### Rozdział V

##### Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 17.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w oparciu o ujęcie i stacje uzdatniania wody „Nowe Wierzbno”,
- 2) tymczasowo zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z SUW Siedliska,
- 3) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych; dopuszcza się lokalizację w terenach mieszkaniowych, wzdłuż ulic, których szerokość w liniach rozgraniczających uniemożliwia lokalizację pełnego uzbrojenia.

2. Dla nowej zabudowy, lokalizowanej na istniejących wolnych działkach położonych bezpośrednio przy ul. Wierzbnowskiej, plan dopuszcza przejściowo indywidualne ujęcia wody – z obowiązkiem podłączenia budynków do wodociągu gminnego po jego wybudowaniu.

§ 18.1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) poprzez projektowane kanały sanitarne do układu centralnego i unieszkodliwienie ich w oczyszczalni komunalnej,
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,

3) dla nieruchomości położonych poza zasięgiem kanalizacji grawitacyjnej - system kanalizacji ciśnieniowej i odprowadzanie ścieków przez przydomowe pompownie lokalizowane w granicach nieruchomości,

4) lokalizację zbiorczych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych, dopuszcza się lokalizację kanałów w terenach mieszkaniowych, wzdłuż ulic, których szerokość w liniach rozgraniczających uniemożliwia lokalizację pełnego uzbrojenia,

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN, 13MN, 14MN plan dopuszcza czasowo (do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej) stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych.

§ 19.1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów do projektowanych kanałów deszczowych,
- 2) dopuszcza się ewentualne odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów powierzchniowo do studni chłonnych pod warunkiem uzyskania zgody Wydziału ds. Ochrony Środowiska tut. Urzędu,
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu lub do bezodpływowych zbiorników kontenerowych, pod warunkiem zagospodarowania zgromadzonych wód opadowych w granicach nieruchomości,
- 4) wody opadowe z utwardzonych miejsc parkingowych lokalizowanych jako funkcja uzupełniająca przy obiektach usługowych należy odprowadzać do bezodpływowych zbiorników kontenerowych z obowiązkiem zagospodarowania wód we własnym zakresie i obowiązkiem przełączenia odpływów do projektowanych kanałów deszczowych w ulicach po ich wybudowaniu,



5) lokalizację projektowanych kanałów deszczowych w jezdniach ulic lokalnych i dojazdowych.

§ 20.1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia,
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) lokalizację nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach oznaczonych w planie symbolem EE.

2. Plan dopuszcza zmianę lokalizacji wyznaczonych działek pod stacje trafo.

3. Zmiana lokalizacji stacji trafo oraz lokalizacja dodatkowej stacji trafo, nie ujętej w planie, nie wymaga zmiany ustaleń planu.

§ 21.1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z zasadami lokalizacji gazociągów w ulicach, określonymi w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń, linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu.

2. Plan dopuszcza, na terenach zabudowy jednorodzinnej, przebieg sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 22. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, bezpiecznych ekologicznie.

§ 23.1. Plan ustala:

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych

przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci,

- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 24. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
- b) dla usług – min. 3 stanowiska na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Rozdział VI

### Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 25.1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej), pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 20%.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 26. Na terenie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta i Stołecznego Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą nr 69/XIX/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Konstancinie - Jeziornie z dnia 29 stycznia 1987r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 17 poz.110, z dnia 30 października 1987r.) i ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Stołecznego Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna dla terenu położonego przy ul. Wierzbnowskiej, zatwierdzonego uchwałą nr 47/II/IX/94 Rady Miejskiej w Konstancinie - Jeziornie z dnia 12 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 27, poz. 858, z dnia 15 grudnia 1994r.).

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin- Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Mariusz Dzierżawski*

