



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 czerwca 2017 r.

Poz. 5625

UCHWAŁA NR 493/VII/31/2017 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą Nr 548/VI/43/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna), 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Wierzbno – rejon ulicy Granicznej (m. Konstancin-Jeziorna), 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.

§ 2. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczono 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;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948 i w Dz. U. z 2017 r. poz. 730;

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961. poz. 1250, poz. 1579 i w Dz. U. z 2017 r. poz. 730.

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) granica zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granica strefy A ochrony uzdrowiskowej;
- 6) granica strefy B ochrony uzdrowiskowej.

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.

Objaśnienia użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami, z wyłączeniem elementów wystających z budynku takich jak okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla podjazdów, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 5) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu;
- 6) **usługi** – oznaczają miejsca i 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) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczone symbolami **UP1, UP2**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL1 KDL2, KDL3**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17**;
- 6) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, oznaczony symbolem **W1**.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

- 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną;
- 3) działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej."

3. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.

§ 10. 1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, 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 linią zabudowy nieprzekraczalną.

§ 11. Ustala się:

- 1) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na całym, obszarze objętym planem, z wyjątkiem szyldów;
- 2) w odniesieniu do szyldów:
 - a) łączna powierzchnia szyldów na jeden budynek nie może przekraczać 6m²,
 - b) zakaz lokalizowania szyldów na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) zasady określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

§ 12. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przeszle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m, z dopuszczeniem lokalnego podwyższenia dla bram i furtek;
- 3) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) nakazuje się stosowanie przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia lub
 - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren przeszłach lub
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 14. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNU”, należy traktować jak tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 3) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „UP”, należy traktować jak tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

§ 15. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin - Jeziorna (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin - Jeziorna (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 1 i 2 oraz art. 38a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.).

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 17. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach układu urbanistycznego miasta Konstancin - Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach zespołu budowlanego miasta Konstancin - Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

3. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 18. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

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.

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

- 1) szerokość frontu działki nie mniej niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16, W1 – 20m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MNU8, MNU10 – 25m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami UP1, UP2 – 60m;
- 2) powierzchnia działki nie mniej niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16 – 1300m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MNU8, MNU10, MNU12 – 2000m²,

c) dla terenów oznaczonych symbolami UP1, UP2, W1 – 3000m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolem KDL,
 - b) z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD;
- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - d) w przypadku zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej z funkcji,
 - e) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. c,
 - f) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej, o której mowa w lit b i c należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

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.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym planem.

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

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

§ 23. 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 przewodu sieci kanalizacyjnej nie mniej niż $\phi 40$;

- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, UP, W w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
- 4) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 24. 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 §28;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §28.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenów W1, UP1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17.

Rozdział 12.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 30. Na terenach objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na poziomie 20% w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) drogi wewnętrzne,
 - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) na jednej działce budowlanej może być usytuowany jeden budynek o funkcji mieszkalnej i jeden budynek o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo – gospodarczej, w sumie nie więcej niż dwa budynki,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 40% dla terenu oznaczonego symbolem MN5,
 - nie mniej niż 50% dla terenów oznaczonych symbolami: MN8, MN12,
 - nie mniej niż 60% dla terenu oznaczonego symbolem MN2,
 - nie mniej niż 70% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN3, MN4, MN6, MN7, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - nie więcej niż 45% dla terenu oznaczonego symbolem MN5,
 - nie więcej niż 40% dla terenów oznaczonych symbolami: MN8, MN12,
 - nie więcej niż 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN2,
 - nie więcej niż 25% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN3, MN4, MN6, MN7, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15,
 - e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10m,
 - f) ustalenia zawarte w lit e nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - g) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - nie mniej niż 2000m² dla terenu oznaczonego symbolem MN1, MN2, MN3,
 - nie mniej niż 1300m² dla terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15;
- 3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:
- a) elewacje w odcieniach bieli, szarości oraz kolorów jasnych i pastelowych,
 - b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.
- § 32.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca do parkowania;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na jednej działce budowlanej może być usytuowany jeden budynek o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej oraz jeden budynek o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo – gospodarczej, w sumie nie więcej niż dwa budynki,
- b) dopuszcza się sytuowanie na jednej działce budowlanej jednego budynku o funkcji mieszkalnej i jednego budynku o funkcji usługowej,
- c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- nie mniej niż 65% dla terenów oznaczonych symbolami: MNU3, MNU16,
 - nie mniej niż 60% dla terenu oznaczonego symbolem MNU6,
 - nie mniej niż 40% dla terenu oznaczonego symbolem MNU14,
 - nie mniej niż 80% dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU8, MNU10, MNU12,
 - nie mniej niż 70% dla terenów oznaczonych symbolami: MNU2, MNU4, MNU5, MNU7, MNU9, MNU11, MNU13, MNU15;
- e) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU8, MNU10, MNU12 – do 20% powierzchni ogólnej działki, jednak nie więcej niż 400m²,
- f) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- nie więcej niż 30% dla terenu oznaczonego symbolem MNU3,
 - nie więcej niż 35% dla terenu oznaczonego symbolem MNU6,
 - nie więcej niż 40% terenu oznaczonego symbolem MNU14,
 - nie więcej niż 25% dla terenu oznaczonego symbolem MNU16,
 - nie więcej niż 20% dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU4, MNU5, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15,
- g) wysokość zabudowy:
- nie więcej niż 12m dla terenów oznaczonych symbolami: MNU8, MNU10,
 - nie więcej niż 10m dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16,
- h) ustalenia zawarte w lit g nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
- i) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- j) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- nie mniej niż 2000m² dla terenów oznaczonych symbolami: MNU8, MNU10, MNU12,
 - nie mniej niż 1300m² dla terenów oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU11, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16;
- 3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:
- a) elewacje w odcieniach bieli, szarości oraz kolorów jasnych i pastelowych,
- b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.
- § 33.** Dla terenów zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP1**, **UP2** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
- b) zabudowa związana z ochroną zdrowia, obronnością, bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz oświatą,

- c) usługi towarzyszące usługom publicznym,
 - d) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 80%,
 - c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej dla terenu oznaczonego symbolem UP2 – do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400m²,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%,
 - e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10m,
 - f) ustalenia zawarte w lit e nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - g) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3000m²;
- 3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:
- a) elewacje w odcieniach bieli, szarości, brązu oraz kolorów jasnych i pastelowych,
 - b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.

§ 34. Dla terenów drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1, KDL2, KDL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu KDL1 - zmienna od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenów KDL2 i KDL3 – 12 m.

§ 35. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu KDD17 – 12m,
 - dla terenu KDD12 – 11m,
 - dla terenu KDD1 – 10m,
 - dla terenu KDD2 – 9m,
 - dla terenu KDD4 – 8m,

- dla terenów KDD7, KDD13 – 7m,
- dla terenów KDD9, KDD10, KDD11, KDD16 – 6m,
- dla terenów KDD3, KDD6, KDD15 – 5m,
- dla terenów KDD5, KDD8 – 4m,
- dla terenu KDD14 – zmienna, od 3m do 6m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu :
 - a) infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów,
 - b) zabudowa towarzysząca infrastrukturze technicznej z zakresu wodociągów,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, inne niż infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10m,
 - e) ustalenia zawarte w lit d nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - f) geometria dachu - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) kolorystyka i dobór materiałów wykończeniowych:
 - a) elewacje w odcieniach bieli, szarości oraz kolorów jasnych i pastelowych,
 - b) dachy w odcieniach grafit, szary, brązowy, zielony, ceglasty.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 37. Na terenie objętym planem traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna zatwierdzony Uchwałą Nr 539/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 163 z dnia 19 sierpnia 2006 r., poz. 6450;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Cieślowski