



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 listopada 2017 r.

Poz. 10747

UCHWAŁA NR 644/VII/38/2017 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 25 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, zmienioną uchwałą nr 345/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., uchwałą nr 381/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r., uchwałą nr 530/VII/34/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 czerwca 2017 r. oraz uchwałą nr 580/VII/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r., stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. **PRZEPISY OGÓLNE** **Rozdział 1.** **Zakres ustaleń planu**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000 – 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 objęto obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze objętym planem, o określonym, tym samym przeznaczeniu,
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) granica stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziel II uchwały.

Rozdział 2. **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 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 wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę terenu obiektami związanymi z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- 5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej – oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 4) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- 5) lasy – oznaczone symbolem **ZL**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**;
- 7) teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

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

2. Budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

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

§ 10. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na obszarze objętym planem.

§ 11. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

§ 12. W przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) szerokość nowo wydzielonych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) nowo wydzielone drogi wewnętrzne zakończone „bez przejazdu” muszą być wyposażone w plac do zawracania.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13.1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

§ 14. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U należy traktować jak tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 15. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

§ 16. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o numerach ew. AZP 61-68/24, AZP 61-68/1, AZP 61-68/2) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 6.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 18. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. W obszarach, 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.

§ 19. 1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych na terenach MN6, MN7, WS1, WS2, WS3, WS4.

2. Lokalizacja nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN6 i MN7 jest możliwa po przebudowie lub likwidacji istniejących urządzeń melioracyjnych.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDZ, KDL, KDD**.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

4. Ustala się obowiązek realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDZ2 i KDZ3**.

5. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na pozostałych terenach dróg, nie wymienionych w ust. 4, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowania pasa drogowego.

§ 22. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2 i KDZ3**.

3. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 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 nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

4. W przypadkach określonych w ust. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia w lokalizowaniu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 25. 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) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej - nie mniejszy niż $\phi 40$;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 6;

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

§ 26. 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 §30;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż $\phi 32$.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §30.

§ 28. 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.

§ 29. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **UP1** i **WS1**.

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 32. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U – w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 – w wysokości 0%.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie więcej niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20⁰ do 35⁰ lub płaskimi;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70⁰ do 110⁰;
- 5) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami MN6 i MN7 obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń §19.

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,7,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 45%,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1 nie więcej niż 40%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U2 nie więcej niż 35%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20⁰ do 35⁰ lub płaskimi;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%;

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 110^0 ;

5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:

a) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:

- dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 35. Dla **terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych** oznaczonego symbolem **UP1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,

b) zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,7,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - nie więcej niż 70%,

d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,

e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połączeń dachowych od 20^0 do 35^0 lub płaskimi;

3) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2 ,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m z tolerancją do 20%;

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 110^0 ;

4) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

§ 36. Dla **terenów rolniczych** oznaczonych symbolami **R1** i **R2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 37. Dla **terenu lasu** oznaczonego symbolem **ZL1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – uprawy leśne;

2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 38. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami **WS1**, **WS2**, **WS3**, **WS4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych z towarzyszącymi im terenami zieleni;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 85%,

3) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem pomostów, przepustów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

§ 39. 1. Dla **terenów dróg publicznych** ustala się:

1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** ustala się:

a) klasę drogi – zbiorcza,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 14 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ2** ustala się:
- a) klasę drogi – zbiorcza
 - b) zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem miejscowym zmienna – od 0,1 m do 2,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ3** ustala się:
- a) klasę drogi – zbiorcza
 - b) zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem miejscowym zmienna – od 4,1 m do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL1** ustala się:
- a) klasę drogi – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD1** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD2** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 m do 10 m,
- 7) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD3** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

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

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cieślowski