

**UCHWAŁA NR/VIII/...../2021
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹), w związku z uchwałą nr 646/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. 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 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) gm. 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;
- 5) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

§2.

1. Planem obejmuje się działki o nr ewid. 54/9, 59/5, 57, 58, 104 i 105 z obrębu ewid. 0013 (Kierszek) w gminie Konstancin-Jeziorna.
2. Granice obszaru objętego planem zostały oznaczone 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;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

¹ zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 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 jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - 4) zwymiarowane odległości (w metrach);
 - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
 - 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.
2. 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.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§6.

W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) **teren** - oznacza fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami;
- 6) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 7) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) **usługi** – oznacza 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;
- 9) **usługi publiczne** – oznacza inwestycje związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się przeznaczenie terenów pod:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
 - 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
 - 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 4) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
 - 5) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.
3. Zakazuje się na całym obszarze objętym planem:
 - 1) lokalizowania pensjonatów oraz obiektów typu aparthotel i condohotel;
 - 2) budowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i w zabudowie bliźniaczej.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy

§8.

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Ustalenia szczegółowe dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§9.

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§10.

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 2) realizację pokryć dachowych w odcieniach grafitu, szarego, brązowego, zielonego, kolorze naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki pokryć dachowych, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, pomarańczowego, żółtego oraz różowego;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§11.

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§12.

1. Obszar objęty planem położony jest w otulinie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego.

§13.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - 1) zabudowy usługowej z zakresu: usług publicznych, szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych - wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

- 2) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
 - 3) infrastruktury technicznej i dróg;
 - 4) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.
 3. Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

§14.

Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§15.

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że tereny oznaczone symbolami MN i MNU należy traktować jak tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§16.

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej 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 uzdrowiskowego, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.
3. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z linią kolejową należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego

§17.

1. Obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „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 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§18.

Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§19.

1. Ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV na linię kablową lub jej likwidacji na terenach MNU1 i MNU2.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§20.

Ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne KDL1 i KDL2 (ul. Działkowa) oraz KDL3 (ul. Głowackiego);
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działek, na których lokalizowana jest inwestycja, według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
- 3) dla zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 4) dla zabudowy usługowej, obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§21.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg KDL i KDD.
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.

§22.

1. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się możliwość dalszego zaopatrywania w wodę z istniejących w dniu wejścia w życie planu ujęć wody, bez prawa ich rozbudowy;
 - 3) przekrój przewodu sieci wodociągowej - nie mniejszy niż $\varnothing 32$.
2. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 4) przekrój przewodów kanalizacji sanitarnej - nie mniejszy niż $\varnothing 40$;
 - 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MNU, U i ZP 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.
3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV oraz ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
 - 2) przekrój przewodów sieci gazowej - nie mniejszy niż $\varnothing 32$;
 - 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, lotnisk oraz ochrony wód.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§23.

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

Rozdział 12.

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

§24.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNU, U i ZP – 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KDL i KDD – 0 %.

Dział II.

Przepisy szczegółowe

§25.

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: usług zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji - towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) zabudowa gospodarcza i garażowa,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 20%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%,
 - c) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,4,
 - d) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §8 ust. 2:
 - nie większa niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie większa niż 5 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - e) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m²,
- 4) szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6 m;
- 5) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° od 120°.
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinny.

§26.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu: usług zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, kultury, sportu, rekreacji i turystyki oraz hoteli,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) drogi wewnętrznej,
 - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie większa niż 20%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 70%,
 - c) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,8,
 - d) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §8 ust. 2:
 - nie większa niż 15 m, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gospodarczej i garażowej,
 - nie większa niż 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - nie większa niż 5 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - e) geometria dachów - dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m²;
- 4) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° od 120°.
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej oraz więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§27.

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa, w tym z zakresu obsługi komunikacji;
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie większa niż 20%,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%,
 - c) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5,
 - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 10 m;
 - e) geometria dachów - dachy jedno-, dwu- lub wielo-spadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m²;
- 4) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 50° od 130°.

§28.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej inwestycji liniowych celu publicznego oraz urządzeń terenowych małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 5%,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 80%,
 - c) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,2,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 5 m;
 - e) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2000 m²,
 - 5) szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6 m;
 - 6) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejszy niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° od 120°.

§29.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;
- 3) północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 0 m do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej.

§30.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 18 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 5) nakaz projektowania drogi w sposób uwzględniający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

§31.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: lokalna;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 4 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 5) nakaz projektowania drogi w sposób uwzględniający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

§32.

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi: dojazdowa;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - zmienna od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III.

Przepisy końcowe

§33.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek, przyjęty uchwałą Nr 287/V/22/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 97, poz. 2710 z późn. zm.).

§34.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

§35.

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