

**UCHWAŁA NR .../VI/...../2019
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 64/VII/6/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy 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, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, 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. 1. Planem obejmuje się działkę nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie w jej granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren 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) 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,

Z-ca KIEROWNI
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

- minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) 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 tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
 - 6) zabytek nieruchomy (willa), objęty ochroną w planie (ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków);
 - 7) ogród przy willi „Eloe”, objęty ochroną w planie (ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków).
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazuje obiekt objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych - zabytek nieruchomy (willa „Eloe”), wpisany do rejestru zabytków.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1 m okapów, gzymsów-, balkonów, schodów, pochylni oraz zadaszeń dla pojazdów,

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ełbieta Bartoszevska

- b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych,
- 2) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 3) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 4) **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,

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym - teren zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

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

2. Budynki muszą być sytuowane zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z wyjątkiem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych.

§ 10.1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) zakaz sytuowania na elewacjach budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 2) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
- 3) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3 m;
- 4) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 2 m²,
- 5) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
- 6) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r.

3. Zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

§ 14. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren UZ należy traktować jako teren strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze: układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A.

2 W obszarze objętym planem ochronie podlega zabytek nieruchomy – willa „Eloe” w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Jagiellońskiej 23, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1139 w dniu 22.09.1976 r. i oznaczony zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. W obszarze objętym planem ochronie podlegają następujące zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu:

1) zabytek nieruchomy (willa) przy ul. Batorego 14;

2) ogród przy willi „Eloe”.

Rozdział 7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „A 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.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Konstancin -1.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

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

2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska
EB

- 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) powierzchnia działek - nie mniej niż 3000m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

2. 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 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - b) dla zabudowy pensjonatowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - d) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. a i b,
 - e) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - f) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 21.1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu UZ i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszewska
EB

2) przekrój przewodów sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$.

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie UZ powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

4. 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 ust. 8.

5. 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 mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 8.

6. Zakaz realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem.

7. 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.
8. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 22. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 12.

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

§ 23. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Z-ca KIEROWNICZKI
Wydział Zagospodarowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,
- b) zabudowa pensjonatowa,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na warunkach określonych w przepisach ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- d) zieleni urządzona,
- e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- g) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
- b) wysokość zabudowy, z wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych i obiektów dozoru posesji - nie więcej niż 13,5 m,
- c) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 7 m,
- d) wysokość obiektów dozoru posesji - nie więcej niż 5 m,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 85 % ,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
- g) dachy zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°,
- h) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu,
- i) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding.
- j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

§26. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980), zmieniony uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 lipca 2013 r., poz. 7620).

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Krzysztof Bartoszewski

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Konstancin-Jeziorna**

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska
24