

z dnia 15 maja 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 80/VI/10/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna, 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. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin 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.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki nr ewid. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6 z obrębu ewidencyjnego Habdzin (0008) w ich granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

§ 4. 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) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.

§ 5. 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, ustaloną na rysunku planu wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) w szczególności w stosunku do granicy działki, linii rozgraniczającej, obiektu terenowego;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 4) **powierzchnia zabudowy** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe - dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;
- 7) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;

- 8) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 9) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty wolnostojące niemieszkalne 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, z wyłączeniem usług o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** - oznacza wskaźnik obliczony jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.

§ 6. Ustala się linię rozgraniczającą teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określoną na rysunku planu.

§ 7. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/M, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) usługi zdrowia i opieki zdrowotnej;
- 2) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 4) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe lub zamieszkania zbiorowego (1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy lub 1 budynek zamieszkania zbiorowego);
- 5) zabudowa gospodarcza i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², związana z przeznaczeniem podstawowym terenu i realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji podstawowej;
- 6) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) drogi wewnętrzne;
- 8) miejsca parkingowe.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8. 1. Ustala się powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500m².

2. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6 m.

3. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50 m nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

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

2. Lokalizacja zabudowy nie może być sprzeczna z wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 11m;

- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej – nie więcej niż 5m;
 - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) liczba kondygnacji:
- a) dla zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej – nie więcej niż 1;
- 3) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,7 i nie mniej niż 0,01;
- 6) ustala się stosowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z wykluczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
 - b) jednego budynku zamieszkania zbiorowego lub
 - c) jednego budynku usługowego lub
 - d) dwóch budynków usługowych lub
 - e) budynku usługowego i budynku zamieszkania zbiorowego lub
 - f) budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
 - g) budynku zamieszkania zbiorowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 8) materiały i kolorystyka elewacji:
- a) ustala się kolorystykę elewacji budynku w kolorach pastelowych (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory), w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i /lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;
 - b) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
 - d) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika nieszkliwiona i kamień, blacha cynkowa i cynkowo-tytanowa - w odcieniach szarości;
- 9) materiały i kolorystyka dachów:
- a) ustala się kolorystykę dachów nie wyróżniającą się w krajobrazie: dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły;
 - b) zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty, róż;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 30°.
- § 11.** Ustala się wymagania dla reklam:
- 1) zakaz lokalizacji reklam:
- a) w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg;

- b) na dachach, balustradach i poręczach budynków;
 - c) na ogrodzeniach nieruchomości;
 - d) na drzewach;
 - e) na obiektach infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji reklam na elewacjach budynków o łącznej powierzchni do 6m² na jeden budynek, pod warunkiem, że:
- a) dotyczą wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której je umieszczono;
 - b) nie utrudniają użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
 - c) będą utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym ich estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynków;
 - d) są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji reklam wolnostojących, pod warunkiem, że:
- a) dotyczą nieruchomości zabudowanych;
 - b) ilość reklam wolnostojących nie przekracza jednej na jedną działkę budowlaną;
 - c) łączna powierzchnia wszystkich reklam na działce budowlanej nie przekracza 8m²;
 - d) nie utrudniają użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
 - e) będą utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym ich estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynków;
 - f) są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się wymagania dla ogrodzeń:

- 1) możliwość lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
 - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
 - b) zastosowanie ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren przęsłach lub
 - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Zakaz lokalizacji usług i rzemiosła uciążliwych dla środowiska oraz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

2. Zakaz lokalizacji usług i rzemiosła, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska, oraz inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

3. Zakaz lokalizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

§ 14. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącej rodzimej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, gleb, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakaz zapewnienia warunków dla migracji małych zwierząt poprzez zastosowanie przejść ekologicznych – ustalenia zgodne z §12 pkt 6;
- 3) dla ochrony stosunków wodnych - nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami §20 pkt 3 i 4;
- 4) zakaz budowy sztucznych nasypów i zagłębień przekraczających wielkość 30cm w stosunku do istniejącego naturalnego poziomu terenu, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 5) dla ochrony gleb - zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na jej powierzchni niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
- 6) dla ochrony powietrza - nakaz prowadzenia gospodarki cieplnej zgodnie z ustaleniami §20 pkt 5;
- 7) dla ochrony klimatu akustycznego - kwalifikację terenu U/M w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jako terenu przeznaczonego na cele „mieszkańcwo - usługowe”.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowsk.

§ 16. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu narażonego na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego albo zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w którym ustala się:

- 1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 2) rzędna 0,0 parteru musi być wyniesiona nie mniej niż 1 metr powyżej poziomu terenu.

§ 17. Obszar objęty planem stanowi teren położony w otoczeniu lotniska, dla którego obowiązuje ograniczenie wysokości dla zabudowy, w tym dla obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek - nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 18m;
- 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 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zbiorczej z możliwością obniżenia klasy do lokalnej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6m;
- 3) w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania;
- 4) skrzyżowania nowo wydzielanych dróg wewnętrznych z drogą publiczną, należy wykonywać pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- 5) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych o wymiarach minimum 5m x 5m;
- 6) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki inwestycyjnej według następujących wskaźników:
 - a) dla usług zdrowia i opieki zdrowotnej - nie mniej niż 2 miejsce parkingowe na 300m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 łóżek/gości;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - d) dla wbudowanych lokali mieszkalnych - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - e) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej lub zamieszkania zbiorowego należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na całym terenie opracowania dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbióranych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymagania dla infrastruktury zaopatrzenia w wodę – nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 3) wymagania dla infrastruktury kanalizacji sanitarnej:
 - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;
 - b) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) wymagania dla urządzeń do odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;
 - b) na działkach budowlanych o spadku terenu powyżej 5⁰ oraz na działkach, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne; ustalenie przestaje obowiązywać z chwilą możliwości skierowania nadmiaru wód ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) wymagania dla infrastruktury do zaopatrzenia w ciepło i gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej;
 - b) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilanych elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych;
- 6) wymagania w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sukcesywnie rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 7) wymagania dla infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej - możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności prawa lotniczego, uzdrowisk, ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 8) wymagania dla miejsc i urządzeń służących zbieraniu odpadów komunalnych:
- a) na każdej działce budowlanej należy zapewnić warunki do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, które powstają na terenie tej działki, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc z urządzeniami do zbierania odpadów komunalnych obsługujących kilka działek budowlanych;
 - c) lokalizacja miejsc do magazynowania odpadów komunalnych powinna umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej; dopuszcza się dostęp za pośrednictwem drogi wewnętrznej, o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 11.

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

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

DZIAŁ II.
Przepisy końcowe.

§ 23. Dla terenu objętego planem traci moc Uchwała Nr 246/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 211, poz. 8432).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin - Jeziorna.

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Cieślowski
Andrzej Cieślowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 405/VI/33/2013
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 15 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Cieślowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 405/VI/33/2013
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 15 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Teren objęty planem to niezagospodarowane działki ewidencyjne stanowiące własność prywatną. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z drogi zbiorczej, do której bezpośrednio przylega przedmiotowy obszar. Wzdłuż drogi przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zasilanie obszaru w media zaplanowano na zasadzie przyłączenia się do istniejących sieci, w tym planowanych do rozbudowy. Przeprowadzana procedura planistyczna ogranicza się do zmiany dotychczasowego przeznaczenia (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej) polegającej na umożliwieniu lokalizacji funkcji usługowej (teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej).

W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych realizowanych przez samorząd gminny, do których należy budowa publicznych dróg gminnych z oświetleniem oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Cieślowski

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 405/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna strefę Ua przewiduje pod zabudowę usługową i mieszkaniową. Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu, nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

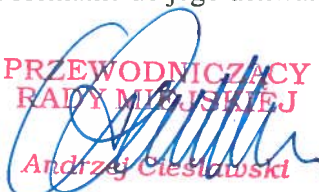
Dla terenu działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin, zatwierdzony uchwałą Nr 246/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 211, poz. 8432 z dnia 6 grudnia 2008 r. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Habdzin, działki o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

W dniu 31 maja 2011 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna ma na celu przeznaczenie terenu na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju nie tylko analizowanego terenu, ale i terenów sąsiednich.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin, gm. Konstancin-Jeziorna w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju Habdзина. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 marca 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 25 marca 2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin-Jeziorna rozwiązaniami. W terminie do dnia 23 kwietnia 2013 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Cieslański

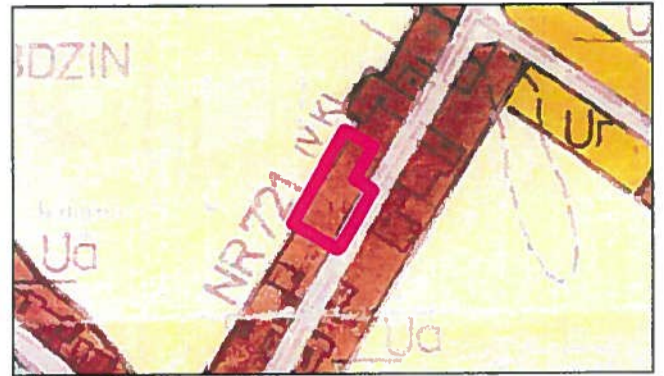
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin - Jeziorna

0 20 40 60 80 100 m

Skala 1 : 1 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)
	STREFA OBSZARU OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA ZABUDOWĘ I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ (UM)



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
ADAM DOMAŃSKI

ZAŁĄCZNIK NR 1 do UCHWAŁY Nr 405/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EW. 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5 i 96/6 z obrębu Habdzin gm. Konstancin - Jeziorna	
Przewodniczący Rady Miejskiej	
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1 000	KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o. ul. Batorego 18 lok.246/247 02-591 Warszawa tel/fax 022 825 61 58 NIP: 5213528012 REGON: 141846934 kadarchitekci@kadarchitekci.pl
Główny Projektant Planu: KAD Architekci Sp. z o.o. mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski Nr uprawnień: 1153/90	
Zespół autorski: mgr inż. arch. Dorota Fronczyk mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn mgr inż. Adam Domański	
Publikacja dokonana w: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia	

Legenda

Ustalenia planu

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
	wymiarowanie odległości (w metrach)
	teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej