

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: Górna,
Kozia, Niska, Stawowa, Szkolna i Zaulek.**

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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) 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.²⁾), w związku z uchwałą Nr 242/VI/23/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: Górna, Kozia, Niska, Stawowa, Szkolna i Zaulek, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: Górna, Kozia, Niska, Stawowa, Szkolna i Zaulek, 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) północno-wschodnia granica działki o nr ew. 42 z obrębem 01-25;
- 2) zachodnia i północno-wschodnia granica działki o nr ew. 44 z obrębem 01-25;
- 3) zachodnia granica działki o nr ew. 45 z obrębem 01-25;
- 4) północno-wschodnia granica działek o nr ew. 45, 46 i 47 z obrębem 01-25;
- 5) wschodnia granica działek o nr ew. 47, 82/1 i 22 z obrębem 01-25;
- 6) południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 22 i 21 z obrębem 01-25 do wschodniej granicy działki o nr ew. 20/1 z obrębem 01-25;
- 7) wschodnia granica działek o nr ew. 20/1, 11, 10 z obrębem 01-25;
- 8) północna, wschodnia i południowa granica działki o nr ew. 82/2 z obrębem 01-25 do wschodniej granicy działki o nr ew. 78 z obrębem 01-22;
- 9) wschodnia granica działki o nr ew. 78 z obrębem 01-22;
- 10) południowa granica działek o nr ew. 78, 77, 76, 74, 73, 72 z obrębem 01-22;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318, z 2014 r. poz. 379.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379.

- 11) wschodnia granica działki o nr ew. 71 z obrębem 01-22;
- 12) południowa granica działek o nr ew. 71, 69, 68 z obrębem 01-22;
- 13) zachodnia granica działki o nr ew. 68 z obrębem 01-22 w kierunku północnym do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 94 z obrębem 01-22;
- 14) południowo-zachodnia granica działki o nr ew. 94 z obrębem 01-22;
- 15) południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 46 z obrębem 01-22;
- 16) południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 46, 45 i 44 z obrębem 01-22;
- 17) północno-zachodnia granica działek o nr ew. 44, 47, 48 z obrębem 01-22 w kierunku północnym do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 48 z obrębem 01-22;
- 18) północno-wschodnia granica działek o nr ew. 48, 49, 50, 51, 52 z obrębem 01-22 w kierunku wschodnim do osi ul. Szkolnej;
- 19) oś ul. Szkolnej w kierunku północnym do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 42 z obrębem 01-25.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono 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) 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 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) 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) stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 13) zasady i warunki usytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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 ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym;
- 5) kapliczka;
- 6) wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica strefy „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 4) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 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) linia rozgraniczająca - oznacza linię określoną na rysunku planu, która stanowi granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu - oznacza kategorie form zagospodarowania lub działalności albo grupy tych kategorii, które jako jedyne są możliwe do realizacji w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem: elementów wysuniętych poza obrys ścian budynku takich jak okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla podjazdów, a także obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji, obiektów małej architektury oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 5) standardy jakości środowiska – oznacza dopuszczone przepisami odrębnymi wartości negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności w odniesieniu do natężenia drgań, natężenia pola elektromagnetycznego, poziomu hałasu, poziomu emisji lub zawartości zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 6) usługi nieuciążliwe - oznacza usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza obszar lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW;
- 3) tereny zieleni urządzonej - place zabaw, oznaczone symbolami 1Zp i 2Zp;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZPw;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej (docelowo klasy zbiorczej) oznaczony symbolem 1KDG(Z);
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD;
- 7) teren parkingu z garażami oznaczony symbolem 1KP.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej lub droga wewnętrzna.

3. Ustala się wymagania przy wydzielaniu dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 8 m;
- 2) długość drogi bez przelotu, wliczając długość placu do zawracania – nie więcej niż 150 m;
- 3) na końcu drogi bez przelotu nakaz wydzielenia placu do zawracania samochodów osobowych, przy czym jeżeli droga obsługuje więcej niż 10 działek budowlanych, plac powinien umożliwiać zawracanie samochodów ciężarowych.

§ 10. 1. Adaptuje się i dopuszcza zabudowę wyodrębnionych nieruchomości gruntowych lub działek gruntu:

- 1) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 2) powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu.

2. Zabudowa i rozbudowa budynków na nieruchomościach, o których mowa w ust. 1 jest możliwa w przypadku gdy jednocześnie:

- 1) zachowane zostaną ustalone planem gabaryty budynków;
- 2) zachowane zostaną ustalone planem następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

2. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i nadbudowy całości lub części budynku, która została zlokalizowana niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy części budynku zlokalizowanej zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 12. Ustala się zasady usytuowania i kształtowania reklam:

- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach i obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) łączna powierzchnia reklam na jednym budynku nie przekracza 3 m²,
 - b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono,
 - c) reklama nie utrudnia użytkowania i korzystania z nieruchomości, w tym także nieruchomości sąsiednich,
 - d) reklama ma wszelkie zgody przewidziane przepisami odrębnymi;
- 4) wymagania określone w pkt 1-3 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

§ 13. Ustala się wymagania dla ogrodzeń:

- 1) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych i przeziernych, o minimalnym prześwicie stanowiącym 50% jego powierzchni;
- 3) całkowita wysokość ogrodzenia nie więcej niż 1,6 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla bram, furtek i słupów do 2,0 m.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachów:

- 1) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zakaz stosowania dachów o niesymetrycznym (różny kąt nachylenia) układzie głównych połaci dachowych;
- 3) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem ustanowiono przepisami odrębnymi formę ochrony przyrody - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1, którego granice oznaczono na rysunku planu, obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w odpowiednich przepisach odrębnych dotyczących ochrony tego obszaru.

§ 16. 1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

2. Zakazuje się lokalizowania usług i rzemiosła o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§ 17. Zakazuje się przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor lub użytkownik ma tytuł prawny.

§ 18. Zakazuje się lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów.

§ 19. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny położone w strefie „A” ochrony uzdrowskiej należy traktować jako tereny strefy ochronnej „A” uzdrowska;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 8MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny zieleni urządzonej – place zabaw oznaczone symbolami 1Zp i 2Zp oraz tereny zieleni urządzonej 1ZPw należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 20. Ustala się ochronę kapliczki poprzez:

- 1) zakaz umieszczania reklam oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w promieniu 10 m od kapliczki;
- 2) zakaz zmiany kolorystyki i stylistyki elementów kapliczki.

Rozdział 7.

Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Obszar objęty planem położony jest w:

- 1) strefie „A” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Konstancin-Jeziorna – część terenów oznaczonych symbolami 2KDD i 6KDD;
- 2) strefie „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Konstancin-Jeziorna – pozostała część obszaru objętego planem.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowska Konstancin-Jeziorna oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowsk i lecznictwa uzdrowskiego.

§ 22. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 (Dolina Środkowej Wisły);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 (Subieniecka Warszawska);
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A (Subieniecka Warszawska – część centralna).

2. Zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących zanieczyszczenie wód podziemnych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MW, 1Zp, 2Zp i 1ZPw.

§ 23. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, który obejmuje tereny narażone na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1, którego granice oznaczono na rysunku planu:

- 1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 2) rzędna 0.0 parteru musi znajdować się na wysokości nie mniejszej niż 1 metr nad poziomem terenu.

§ 24. 1. Obszar objęty planem położony jest w obszarze i terenie górnictwem o nazwie Konstancin-1.

2. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górnictwa nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górnictwa.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 25. Ustala się powierzchnię działki, szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - według ustaleń szczegółowych dla terenów.

§ 26. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 27. Ustala się układ dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDG(Z) i 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD, dla których obowiązują przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 28. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej:
 - a) dla samochodów nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - b) dla rowerów nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

2. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdego rodzaju przeznaczenia.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 29. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane obiekty infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) możliwość realizacji lokalnych obiektów infrastruktury technicznej w granicach terenów MN, MW, ZP, ZPw i KP pod warunkiem, że zostaną one usytuowane w pasie terenu o szerokości 10 metrów licząc od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem pkt 5 - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 5) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MW, 1Zp, 2Zp i 1ZPw w granicach działek budowlanych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 7) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł energii odnawialnej;
- 9) możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów położonych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. 1. Do czasu zrealizowania nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721 teren KDG(Z) pełni funkcję drogi publicznej klasy głównej a po jego zrealizowaniu funkcję drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z przepisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie.

Rozdział 12.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MW, 1KP - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 - 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe;
 - c) zabudowa gospodarcza i garaże;
- 2) na 1 działce budowlanej może być zlokalizowany:
 - a) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) jeden garaż.
 - c) jeden budynek gospodarczy;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki stanowiącej drogę wewnętrzną;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 oraz nie więcej niż 0,7,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%,
 - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży, dla której wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 7 m oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - d) szerokość elewacji frontowej - nie więcej niż 20 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 600 m²;
- 6) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110°.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) zabudowa gospodarcza i garaże;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 0,8,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50% terenu,
 - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 13 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży, dla której wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 7 m oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - d) szerokość elewacji frontowej - nie więcej niż 35 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000 m²;
- 4) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 24 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110°.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Zp, 2Zp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej – plac zabaw dla dzieci;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 25%,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,1,
 - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 3 m, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury niezbędnych do funkcjonowania terenu.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki na terenie 1Zp – nie mniej niż 600 m²,

b) powierzchnię działki na terenie 2Zp – nie mniej niż 300 m²,

c) szerokość frontu działki - nie mniej niż 15 m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110°.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZPw** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 95%,

b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,1,

c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 3 m, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

d) zakaz zabudowy z wyjątkiem realizacji obiektów małej architektury niezbędnych do funkcjonowania terenu,

e) zakaz zmiany rzeźby terenu;

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki – nie mniej niż 600 m²,

b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 15 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDG(Z)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna – ul. Nowopiaseczyńska;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi – główna,

b) z chwilą zrealizowania nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721 teren przeznacza się na drogę publiczną klasy zbiorczej,

c) w granicach planu wyznacza się tylko południowo-wschodnią linię rozgraniczającą,

d) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - od 3 do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Szkolna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi – dojazdowa,

b) w granicach planu wyznacza się tylko południowo-wschodnią, południowo-zachodnią i północno-zachodnią linię rozgraniczającą,

c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - od 7 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna - ul. Zaulek;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna - ul. Stawowa;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 do 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna - ul. Kozia;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna - ul. Przeskok;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna - ul. Niska;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – do 4 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna - ul. Górna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna - ul. Elektryczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) parking,
 - b) garaże;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) adaptuje się istniejące budynki i dopuszcza się ich przebudowę lub wymianę,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 15%,
 - d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 0,6,
 - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 3 m, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych - do 15°;
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 46. W części objętej planem tracą moc uchwały:

- 1) nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap I (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. Nr 181, poz. 5589);
- 2) nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” ochrony uzdrowiska i terenów przyległych – etap I (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. Nr 157, poz. 4980 z późn. zm.).

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

§ 48. 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 567/VI/44/2014
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 21 maja 2014 r.

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

Na podstawie 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.), Rada Miejska Konstancin-Jeziorna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności sprawy:

- 1) budowy i utrzymania dróg gminnych;
- 2) budowy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, budowy i utrzymania sieci kanalizacji, utrzymania czystości i porządku.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Cieślowski

Uzasadnienie

do uchwały nr 567/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: Górna, Kozia, Niska, Stawowa, Szkolna i Zaulek.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: Górna, Kozia, Niska, Stawowa, Szkolna i Zaulek sporządzony został na podstawie uchwały Nr 242/VI/23/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 maja 2012 r. Głównym celem opracowania planu miejscowego było dostosowanie jego ustaleń w zakresie linii rozgraniczających dróg publicznych do wydanego przez Starostę Piaseczyńskiego, decyzją Nr 02/2011 z dnia 4 maja 2011 r., pozwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulic Górnej, Niskiej, Koziej, Zaulek i Stawowej w Konstancinie-Jeziornie wraz z budową zjazdów indywidualnych na każdą posesję oraz przebudowę infrastruktury technicznej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. obszar objęty planem położony jest:

a) w strefie urbanizacji (adaptowanej zabudowy) 5Ua obejmującej tereny istniejącego zainwestowania, wymagające rehabilitacji, w której postuluje się likwidację budynków w złym stanie technicznym;

b) w strefie ochrony ekologicznej 2E obejmującej tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolinę rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią, w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu (tereny niebudowlane).

Plan obejmuje obszar położony na terenach zabudowanych miasta Konstancin-Jeziorna. Łączna powierzchnia opracowania to 4,76 ha. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Analizowany obszar położony jest w granicach strefy „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej, a ponadto na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 oraz w obszarze i terenie górniczym „Konstancin-1”. Południowa część obszaru znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, który obejmuje tereny narażone na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Większość terenów posiada pełne uzbrojenie.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 20 stycznia 2014 r. do dnia 10 lutego 2014 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 24 lutego 2014 r., wniesiona została jedna uwaga, która została w całości uwzględniona przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.

Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 14 kwietnia 2014 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 28 kwietnia 2014 r. nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag przez Radę Miejską.

PRZEWODNIKOWY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Cieślowski