

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ (ETAP 1 i ETAP 2)

KONCEPCJA WYNIKOWA OBJAŚNIENIA UŻYTYCH POJĘĆ

UWAGA: Przedstawione w prezentacji projekty budynków są jedynie ilustracjami, które zostały odnalezione na przypadkowych stronach w internecie, a następnie zostały wykorzystane wyłącznie w celu lepszego objaśnienia używanych w planie pojęć.

opracowanie:

Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Konstancin-Jeziorna
Ewa Klimkowska-Sul
Małgorzata Andrzejak
Piotr Wojdyna
Agata Jędra

Konstancin-Jeziorna, 01 lipca 2021 r.

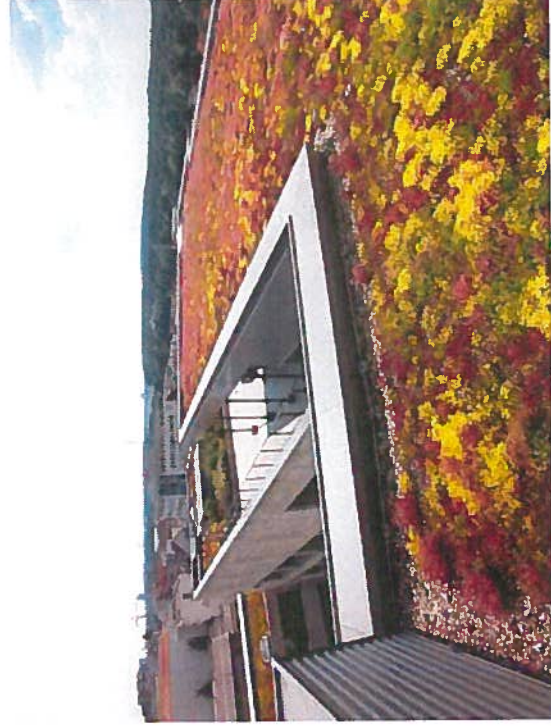
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA (PBCZ)

DEFINICJA POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ W KONCEPCJI PROJEKTU PLANU:

Teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

- a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
- b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków



Inwestor może zrealizować „dach z zielenią” i podjazd z „ekokraty”, ale tego typu powierzchnia nie wliczy się do wymaganego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Do wskaźnika PBCZ ustalonego w planie wlicza się tylko powierzchnia na tzw. „gruncie rodzimym”.

<https://www.polbruk.pl/pl/produkty/technika/plyta-meba.html>, Internet

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA (MN) I WIELORODZINNA (MW)

DEFINICJA (na podstawie ustawy Prawo budowlane):

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie **nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych** albo **jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego** o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY – budynek, w którym wydzielono co najmniej 3 lokale mieszkalne

Na terenach objętych koncepcją projektu planu będzie można realizować (w ramach opisanego szczegółowo przeznaczenia terenu):

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jedno- i dwulokalową
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej jedno- i dwulokalową
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej jednolokalową maksymalnie do 6 segmentów w 1 szeregu
- zabudowę wielorodzinną zawierającą maksymalnie 6 lokali mieszkalnych w 1 budynku

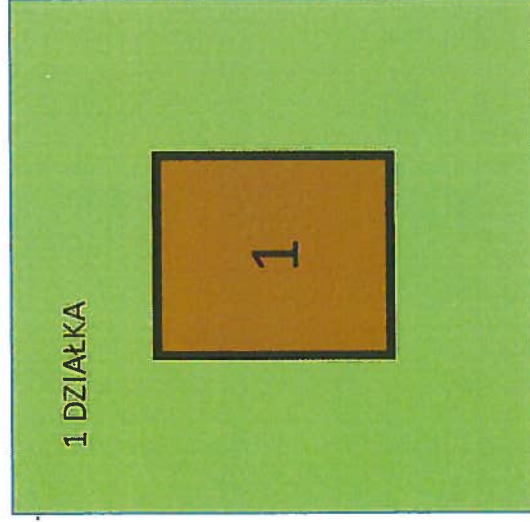
Dla zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej ustalono ten sam wskaźnik intensywności i taką samą wysokość – 10 m i 2 kondygnacje nadziemne albo 12 metrów i 3 kondygnacje nadziemne (w zależności od ustaleń dla konkretnego kwartału)

DOSTOSOWUJEMY DO NASZYCH
POTRZEB DEFINICJĘ WYNIKAJĄCĄ
Z PRAWA BUDOWLANEGO

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA Z 1 LOKALEM MIESZKALNYM



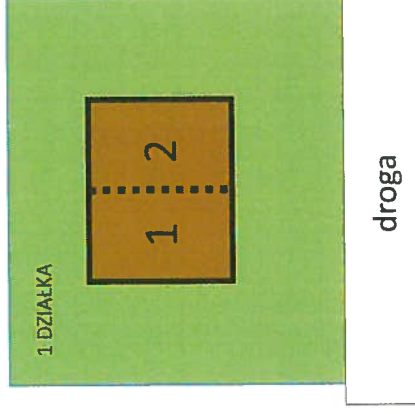
www.progalbud.pl



na 1 działce wybudowano 1 budynek, w którym mieszka 1 rodzina (1 budynek = 1 lokal mieszkalny)

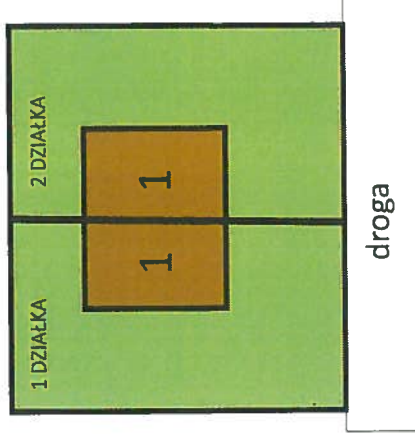
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA Z 2 LOKALAMI MIESZKALNYMI

na 1 działce wybudowano 1 budynek, w którym mieszkają 2 rodziny (1 budynek = 2 lokale mieszkalne, każda rodzina ma swoje mieszkanie, ale działka jest wspólna)



ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ Z 1 LOKALEM MIESZKALNYM

na 2 działkach wybudowano 2 oddzielne budynki, w każdym z budynków mieszka 1 rodzina, każda rodzina ma swoją działkę



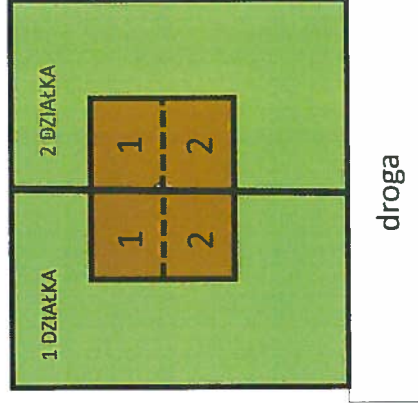
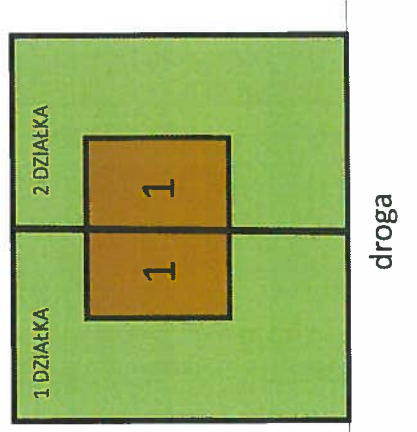
w obu przypadkach zabudowa
wygląda podobnie



przykład zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej
na osiedlu GTC

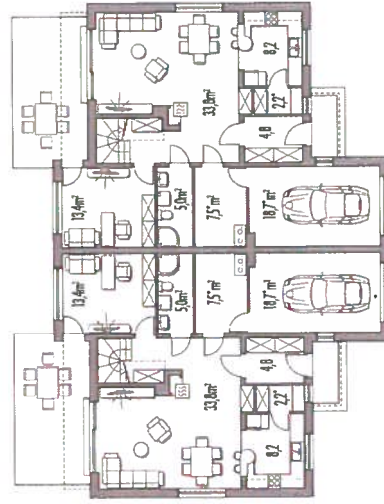
**ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA W ZABUDOWIE
BLIŹNIACZEJ Z 1 LOKALEM MIESZKALNYM**

na 2 działkach wybudowano 2
oddzielne budynki,
w każdym z budynków mieszka 1
rodzina, każda rodzina ma swoją
działkę



**ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA W ZABUDOWIE
BLIŹNIACZEJ Z 2 LOKALAMI
MIESZKALNYMI**

na 2 działkach wybudowano 2
oddzielne budynki,
w każdym z budynków mieszkają 2
rodziny, każda rodzina ma swój lokal
mieszkalny, każda działka należy
wspólnie do dwóch rodzin



ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA W ZABUDOWIE
BLIŹNIACZEJ Z 2 LOKALAMI
MIESZKALNYMI



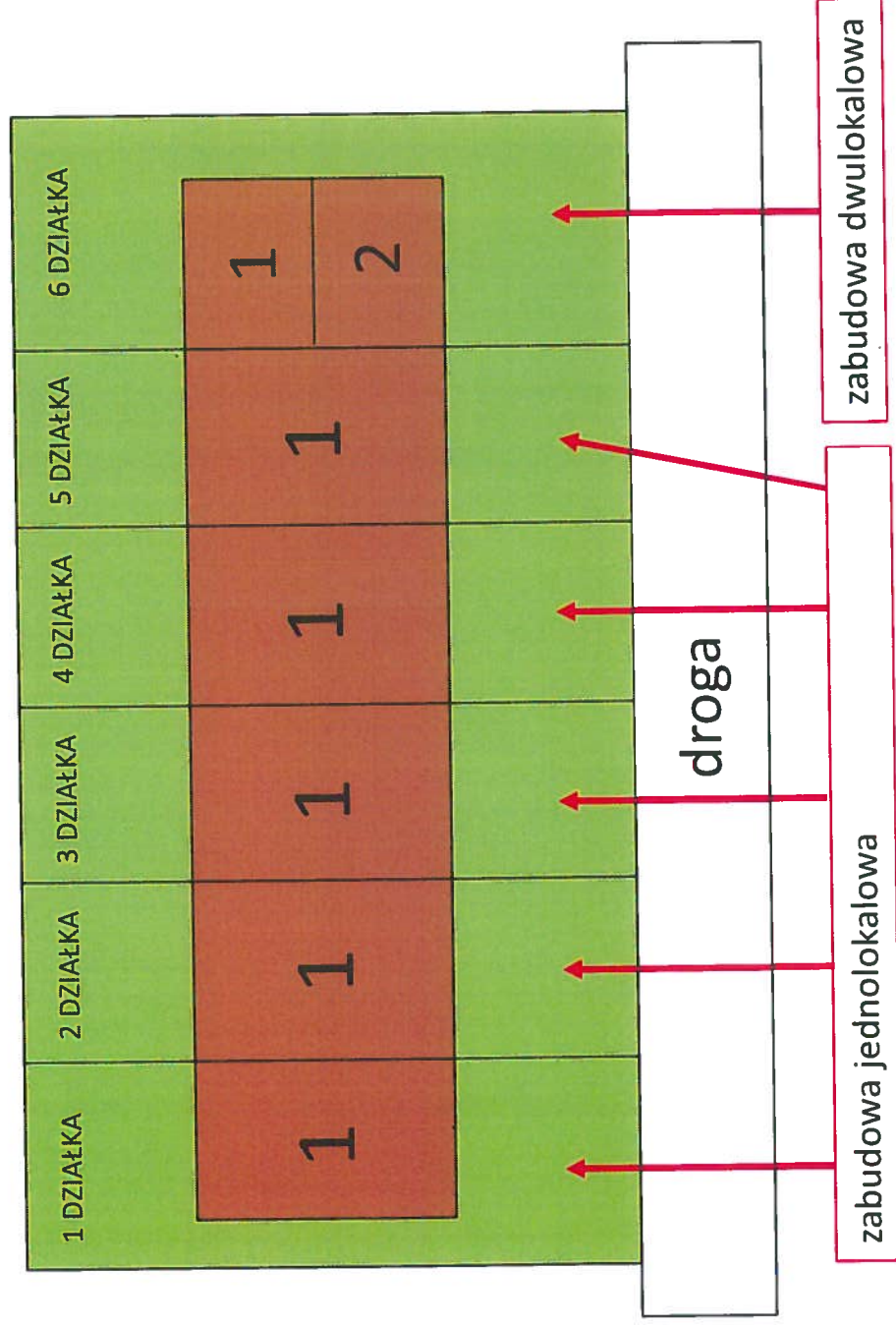
4 wejścia do budynku, każda rodzina ma swoje wejście

<https://www.tooba.pl/projekt-domu-pawel-i-gawel-blizniak-4-lok-tqj-934>

oprac. WPP UMIG Konstancin-Jeziorna

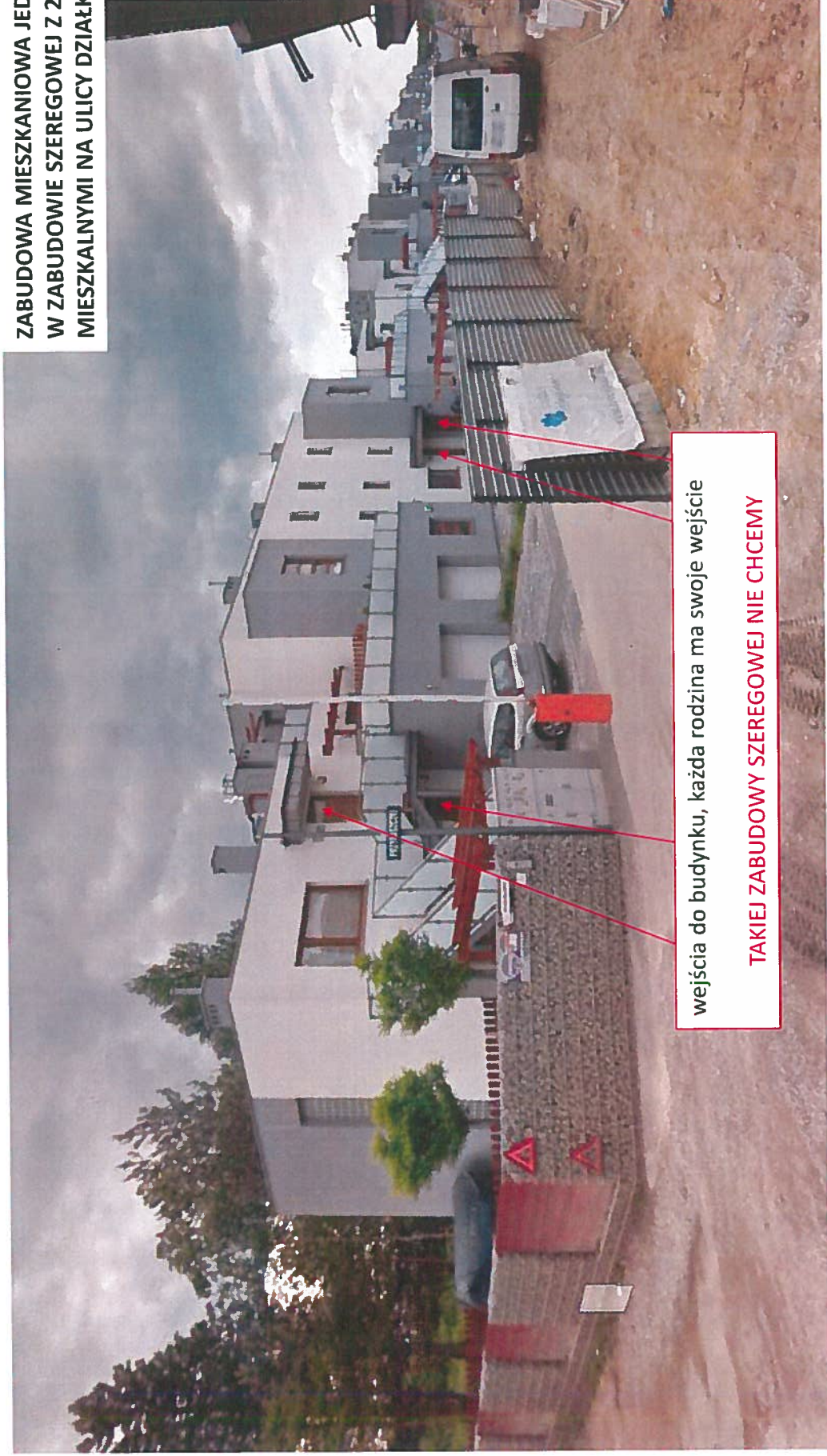
01.07.2021

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ



w koncepcji projektu planu nie przewidujemy możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z dwoma lokalami mieszkalnymi

**ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ Z 2 LOKALAMI
MIESZKALNYMI NA ULICY DZIAŁKOWEJ**



wejścia do budynku, każda rodzina ma swoje wejście

TAKIEJ ZABUDOWY SZEREGOWEJ NIE CHCEMY

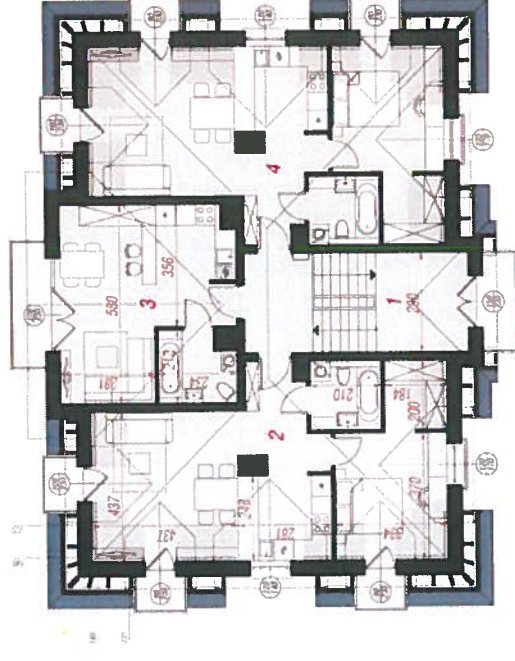
ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA DO 6 LOKALI MIESZKALNYCH (MAKSYMALNIE 2-3 KONDYGNACJE)



na 1 działce wybudowano 1 budynek, w którym mieszka 6 rodzin (6 lokali mieszkalnych)

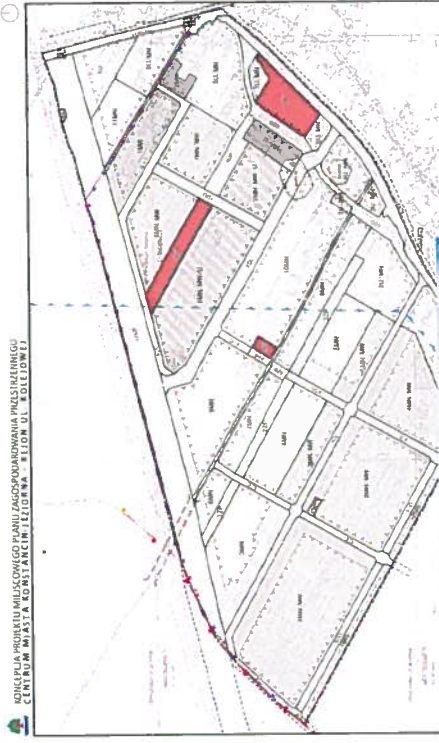
Dopuszczamy w koncepcji projektu planu taką zabudowę pod warunkiem, że:

- działka ma powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²
- w 1 budynku jest nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAKRESU USŁUG PUBLICZNYCH (UP) – PRZEZNACZAMY POD:

1
ZBIÓRKA
URZĄD
SIŁOWNIA
PRZEDSZKOLE
SKWER
PLAC ZABAW



**INNE POTRZEBY
MIESZKAŃCÓW ?**

PRZEDSZKOLE



SIŁOWNIA



SKWER



URZĄD



PLAC ZABAW