

Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul
inż. Małgorzata Andrzejak
mgr inż. Agata Jędra

**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SOŁECTWA KĘPA OKRZEWSKA ORAZ SOŁECTWA KĘPA OBORSKA
PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 30%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 10 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych 6 m,
 - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
 - g) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek o funkcji gospodarczej, garażowej lub gospodarczo – garażowej;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowej adaptowanej oznaczonych na rysunku planu symbolami RMa ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000 m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,
 - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m,
 - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
 - g) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - zabudowaniami gospodarczymi i garażami (wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi),
 - obiektami małej architektury,
 - placem zabaw,
 - boiskiem rekreacyjnym,
 - zielenią urządzoną,
 - parkingami,
 - b) zabudowa usługowa towarzysząca usługom publicznym.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 %,
 - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110.°

4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, obejmująca zadania samorządu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - zabudowaniami gospodarczymi i garażami (wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi),
 - obiektami małej architektury,
 - zielenią urządzoną,
 - parkingami,
 - b) zabudowa usługowa towarzysząca usługom publicznym,
 - c) place parkingowe.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m, bez podpiwniczenia,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 %,
 - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110.°

5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZCn ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zamkniętego cmentarza:
 - a) adaptacja stanu istniejącego,
 - b) zieleni urządzonej z towarzyszącymi obiektami małej architektury,
 - c) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość obiektów - nie więcej niż 5 m,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%,
 - c) intensywność zabudowy – nie można lokalizować obiektów o powierzchni większej niż 20 m²,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110°.

6. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych;
 - b) możliwość remontu istniejących obiektów kubaturowych.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zadrzewione i zakrzewione,
 - b) łąki,
 - c) pastwiska,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP,ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły,
 - b) ciąg pieszy,
 - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 3) dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenu bez realizacji obiektów budowlanych.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN,ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni na obszarze objętym ochroną, między korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny leśne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dla terenu wód śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe rzeki Wisły,
 - b) piaszczyste wyspy,
 - c) zieleń nieurządzona towarzysząca wodom powierzchniowym;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

12. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: adaptacja istniejącej bocznicy kolejowej z możliwością modernizacji i przebudowy.

13. Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolami KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi: zbiorcza;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

14. Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolami KDL ustala się:

- 3) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - c) klasa drogi: lokalna;
 - d) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

15. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi: dojazdowa;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

16. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji (teren istniejącej pętli autobusowej);
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowanie stanu istniejącego z możliwością modernizacji.