

**UCHWAŁA NR ...../2022**

**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

**z dnia 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003p r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr 483/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna, zwany dalej „planem miejscowym”, 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;
- 5) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4 do uchwały.

**§2.**

1. Planem miejscowym obejmuje się działkę o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

**§3.**

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętej planem miejscowym;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związaną z uchwaleniem planu;
  - 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych 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;
  - 3) granic terenów górniczych a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### §4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

#### §5.

Dla terenu 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, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków,

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
- 5) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 6) **usługi** – należy przez to rozumieć miejsca, obiekty 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;
- 7) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu gminnego.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu**

#### **§7.**

Ustala się przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym – teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

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

#### **§8.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.
2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu łączności publicznej.

#### **§ 9.**

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej 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.

#### **§ 10.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej nieprzekraczalną linią zabudowy.

### **Rozdział 5.**

#### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§11.**

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg,
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

## §12.

Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## Rozdział 6.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

## §13.

1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego we wsi Gassy, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.
2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz stosowania drzew i krzewów obcych siedliskowo, w szczególności drzew i krzewów iglastych.

## Rozdział 7.

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

## §14.

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” 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, w szczególności art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

## §15.

1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

## §16.

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa Puławy)”, nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.
2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:
  - 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

## §17.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia działek – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.
2. Na terenach objętych planem miejscowym nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§18.**

Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 712, która znajduje się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§19.**

1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu U i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem sytuacji o której mowa w ust. 6.
2. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$  mm.
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) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż  $\varnothing 40$  mm;
  - 3) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie U powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.
4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV;
  - 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. 7.
5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
  - 2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$  mm;
  - 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 7.
6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych

dotyczących w szczególności ochrony środowiska oraz ochrony przyrody.

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

#### **Rozdział 11.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

##### **§20.**

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 12.**

#### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu**

##### **§21.**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, w wysokości – 0 %.

#### **Dział II.**

#### **Przepisy szczegółowe**

##### **§22.**

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, kultury, sportu, bezpieczeństwa, w szczególności straży pożarnej,
  - b) zielen publiczna urządzona,
  - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - d) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 4) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;
- 5) kolorystyka pokryć dachowych – zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki, w szczególności wszelkich odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego i różowego;
- 6) kolorystyka elewacji – nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów takich jak cegła, drewno, tynk z wykluczeniem okładzin blaszanych i plastikowych.

#### **Przepisy końcowe**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 82/1 z obrębu ewid. 0007 Gassy w gminie Konstancin-Jeziorna wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 września 2022 r. do 24 września 2022 r.

**§23.**

Na terenie objętym planem miejscowym traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gassy, zatwierdzony uchwałą nr 264/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 221\*, poz. 9611), zm. uchwałą nr 547/VI/43/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 21 maja 2014 r., poz. 5168).

**§24.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

**§25.**

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

