

3359

UCHWAŁA Nr 320/III/45/2002

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 6 maja 2002 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Obory gmina Konstancin-Jeziorna tzw. „Pola Oborskie”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu uchwały nr 197/III/29/2000 Rady Miejskiej w Konstancinie-Jeziorna z dnia 13 grudnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Obory gmina Konstancin-Jeziorna tzw. „Pola Oborskie”, Rada Miejska w Konstancinie-Jeziorna uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Obory Gmina Konstancin-Jeziorna tzw. „Pola Oborskie”, obejmującego obszar działek nr ew. 1/3, 5 i 6 z obrębów Obory.

Rozdział 1

Zakres obowiązywania Planu

§ 2. Plan obejmuje obszar części terenów wsi Obory Gmina Konstancin-Jeziorna tzw. „Pola

Oborskie”.

Granice Planu wyznaczają:

- od północy - granica z działkami nr ew. 5 i 6 z obrębu: 02-03 oraz granica z drogą wojewódzką nr 721 do Hądzina,
- od wschodu - granica z działką nr ew. 8 obręb Obory będąca Kanałem Hądzinśkim,
- od południa - granica z działką nr ew. 7 obręb Obory stanowiącą drogę gminną oraz granica z działką nr ew. 1/4 obręb Obory będąca w przebiegu swojej części Rezerwatem Przyrody „Łęgi Oborskie”,
- od zachodu - granica z działką nr ew. 108/8 obręb 03-12.

§ 3. Granice Planu są wyznaczone na rysunku Planu opracowanym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część Planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 4. Plan ustala:

- przeznaczenie terenów,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach

- lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulic, dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
 - granice terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, maksymalną wysokość zabudowy,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
 - zasady podziału terenu na działki budowlane.

§ 5.1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Planu do terenu objętego granicami Planu.

2. Rysunek Planu określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w rysunku Planu.

3. Obszar objęty opracowaniem Planu podzielono na strefy i tereny oznaczone symbolem (literowym i cyfrowym), w którym kolejno:

- pierwszy (litera) – oznacza strefę,
- drugi (cyfra) – oznacza numer terenu w strefie,
- trzeci (litera) – oznaczają przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku Planu mają charakter:

a) ustaleń:

- granice terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego ustaleniami zatwierdzanymi,
- przeznaczenie terenu,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne,
- linie zabudowy nieprzekraczalne,

b) informacyjny:

- granice Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”,
- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5. Linie rozgraniczające są ustalone na rysunku Planu jako ściśle określone, gdy zasięg powierzchni terenu jest należyście rozeznany, bądź orientacyjne jeżeli ściśle określenie granicy terenu powinno być poprzedzone bardziej szczegółowymi opracowaniami np: danymi technicznymi ulic, projektami koncepcyjnymi i projektami zagospodarowania uwzględniającymi ustalenia Planu oraz niezbędne uzgodnienia wynikające z położenia, specyfiki terenu oraz planowanego programu zagospodarowania.

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem nr 1 do uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej nr 320/III/45/2002 z dnia 6 maja 2002r., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA),
4. rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
5. obszarze Planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty ustaleniami zatwierdzanymi,
6. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu oznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i opatrzonego indeksem cyfrowym i literowym, posiadający ustalenia szczegółowe w Planie,
7. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową

powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnie biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, gryzowych i ażurowych,

8. widocznej zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki widoczne nad powierzchnią terenu naturalnego oraz sztucznie ukształtowanego, w rozumieniu niniejszej Uchwały obiekty całkowicie zakryte ziemią i obsadzone zielenią (np. obiekty techniczne) nie są widoczną zabudową kubaturową,
9. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
10. naturalizacji zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania nawiązujący do istniejącego ekosystemu łąkowego oraz Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” z zastosowaniem rozwiązań przestrzennych, krajobrazowych, gatunkowych sprzyjających rozwojowi rodzimej flory i fauny i stwarzających poczucie naturalności zagospodarowania obszaru,
11. zabudowie lub funkcji towarzyszącej – należy przez to rozumieć, że lokalizacja takiej funkcji lub zabudowy możliwa jest jedynie w następstwie realizacji inwestycji pól golfowych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące całego obszaru objętego Planem

§ 7. Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

- funkcji rekreacyjno-sportowej o ponadlokalnym charakterze – pól golfowych z programem klubowym, infrastrukturą techniczną i zapleczem obsługującym pola golfowe,
- funkcji mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej towarzyszącej polom golfowym w formach zabudowy wolnostojącej z wykluczeniem innych form zabudowy, jednorodzinnej tj. szeregowej, atrialnej, małych domów rodzinnych 4 lokalowych,
- funkcji rezerwatu przyrody dla fragmentu Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” częściowo znajdującego się na działkach nr ew. 5 i 6,
- funkcji komunikacyjnej dla fragmentu terenu będącego rezerwą dla przebiegu obwodnicy Konstancina-Jeziornej.

§ 8. Ustala się, że przewidywana funkcja rekreacyjno-sportowa – pól golfowych ma stanowić ekologicznie czynną strefę buforową przyległą do Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

§ 9. Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania obiektów uciążliwych oraz wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§ 10. Ustala się, że przewidywane na obszarze Planu funkcje oraz sposób zagospodarowania i użytkowania obszaru winny uwzględniać wymagania wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa oraz częściowego znajdowania się na obszarze Planu Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”. Planowane zagospodarowanie obszaru Planu nie może wpływać negatywnie na Rezerwat Przyrody „Łęgi Oborskie”.

Plan ustala obowiązek wykonania i załączenia do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- koncepcji zagospodarowania obszaru zawierającej w swojej problematyce zagadnienia precyzujące zamierzenia inwestycyjne i rozwiązujące koncepcyjne problemy zawarte w rozdz. 5, 6 i 8,
- oceny zamierzenia inwestycyjnego w formie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Koncepcja i raport winny uwzględniać m.in. problemy wynikające z konieczności utrzymania powierzchni trawiastych pól golfowego, stan czystości wód rzeki Jeziorki i kanału zasilającego Zakłady Metsä Tissue, ewentualne wykorzystanie ścieków deszczowych.

Plan ustala obowiązek wykonania do projektu technicznego badań geologiczno-inżynierskich na podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000 lub 1:2000. Otwory badawcze muszą być zinwentaryzowane dla możliwości ustalenia rzędnych zwierciadła wody podziemnej niezbędnych do opracowania mapy hydroizohipsometrycznej. Projekt prac geologicznych i dokumentację należy przedstawić do zatwierdzenia w Starostwie Powiatowym.

§ 11. Plan wyznacza na rysunku Planu granice oraz ustala zasady ochrony i zagospodarowania terenów wchodzących w obręb:

1. Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajo-

brazu zawarte w rozporządzeniu nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 93 z 16 sierpnia 2000r. poz. 911) zmieniającym rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.U. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 16 września 1997 poz. 149).

2. Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny zawarte w rozporządzeniu nr 171 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 października 2000r. (Dz.U. Woj. Mazowieckiego Nr 128, poz. 1226) zmieniającym rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1999r. (Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 9 z dnia 15 czerwca 1993r.).
3. Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” zawarte w zarządzeniu Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 3 grudnia 1981 r. (MP Nr 29 z 1981r. poz. 271).

§ 12. Plan ustala, że sposób zagospodarowania obszaru powinien posiadać charakter krajobrazowy, cechować się naturalizacją sposobu zagospodarowania obszaru i stanowić krajobrazowo-przyrodnicze harmonijne nawiązanie do przylegającego Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

§ 13. W celu utrzymania w rejonie obszaru Planu ciągłości przebiegu niezainwestowanych kubaturowo korytarzy ekologicznych Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz w celu ochrony Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” Plan ustala zasadę strefowania sposobu zagospodarowania obszaru wprowadzając trzy strefy o różnym dopuszczalnym sposobie zagospodarowania:

1. Strefę „otuliny Rezerwatu” o szerokości minimum 25m (postulując ewentualne jej poszerzenie), w której należy zachować jej naturalny oraz naturalizowany charakter ograniczając zakres przekształceń.
Zakres przekształceń związanych z budową pola golfowego i sposób zagospodarowania strefy winien być sprecyzowany na etapie projektów realizacyjnych w oparciu o szczegółowe analizy i prognozy wpływu na środowisko oraz podlegać uzgodnieniu zgodnie z obowiązującym trybem prawnym w tym z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody jak dla inwestycji mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.
W strefie tej wyklucza się realizację zabudowy kubaturowej.
Na rysunku Planu poszczególne tereny znajdujące się w powyższej strefie oznaczono pierwszym symbolem literowym „O”.
2. Strefę ekologicznie czynnej przestrzeni otwartej

bez realizacji widocznej zabudowy kubaturowej przewidywaną do urządzenia terenów gry w golfa, zgodnie z wymaganiami tego sportu.

Na rysunku Planu poszczególne tereny znajdujące się w powyższej strefie oznaczono pierwszym symbolem literowym „G”.

3. Strefę, w której dopuszcza się realizację programu kubaturowego z niezbędnymi parkingami i dojazdami, obiekty klubu golfowego, nieuciążliwe usługi związane z klubem golfowym, zaplecze techniczno-eksploatacyjne, ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
Plan dopuszcza ograniczenie wielkości strefy oznaczonej symbolem „B” na rzecz funkcji strefy oznaczonej symbolem „G”.
Na rysunku Planu poszczególne tereny znajdujące się w powyższej strefie oznaczono pierwszym symbolem literowym „B”.

§ 14. Plan ustala granicę 120m strefy ochronnej wokół oczyszczalni ścieków Metsä Tissue byłych Zakładów Papierniczych Konstancin-Jeziorna. W strefie tej wyklucza się realizację funkcji mieszkalnej i programu użyteczności publicznej, dopuszczając realizację programu parkingowego, programu zaplecza eksploatacyjno-technicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. Plan ustala obowiązek zachowania ogólnodostępności pieszej ciągu biegnącego śladem istniejącej grobli od rejonu zakrętu drogi do Habdzina do Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

§ 16. Plan ustala następujące zasady rozgraniczenia terenów i realizacji ogrodzeń terenów:

1. Plan postuluje zachowanie w maksymalnym stopniu rozgraniczeń terenów w oparciu o istniejące ciekły wodne – kanały melioracyjne, w szczególności rozgraniczeń zewnętrznych obszaru Planu.
2. Plan postuluje stosowanie ogrodzeń zielenią – żywopłotami.
3. Na odcinkach wymagających ogrodzeń Plan nakazuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, maksymalnie neutralnych i możliwie niewidocznych w krajobrazie z obowiązkiem zastosowania rozwiązań pozwalających na przejście zwierzyny drobnej i ewentualnej zwierzyny płowej.
4. Plan postuluje nie stosowanie ogrodzeń terenu od strony Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”. Plan dopuszcza ewentualne ogrodzenia od strony Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” jedynie w formie żywopłotów lub przeszkód wodnych.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne dotyczące dopuszczalnych podziałów geodezyjnych obszaru Planu

§ 17. W obszarze Planu w ramach terenów oznaczonych na rysunku Planu pierwszym symbolem literowym „O” Plan dopuszcza wydzielanie działek ewidencyjnych jedynie w przypadku potrzeb wynikających z wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” np. w celu wyłączenia z istniejących działek ewidencyjnych na obszarze Planu w celu przyłączenia ich do działek ewidencyjnych obejmujący teren Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” znajdujących się poza obszarem Planu. Plan dopuszcza tego typu podziały jedynie pod warunkiem pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 18. W obszarze Planu w ramach terenów oznaczonych na rysunku Planu pierwszym symbolem literowym „G” Plan dopuszcza wydzielanie działek ewidencyjnych w przypadku:

- potrzeb wynikających z wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”,
- potrzeb wynikających z realizacji układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym (obwodnicy Konstancina-Jeziornej),
- potrzeb związanych z realizacją infrastruktury inżynierskiej obsługującej obszar Planu ewentualnie o znaczeniu wykraczającym poza obszar Planu. Plan dopuszcza tego typu podziały jedynie pod warunkiem pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 19. W obszarze Planu w ramach terenów oznaczonych na rysunku Planu pierwszym symbolem literowym „B” Plan dopuszcza wydzielanie działek ewidencyjnych w przypadku:

- wydzielania terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej oraz wydzielania działek związanych z realizacją poszczególnych budynków. Plan ustala minimalną powierzchnię wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową 2500m²,
- wydzielanie terenów pod lokalizację obiektów klubu golfowego,
- wydzielanie terenów parkingów,
- wydzielanie terenów zaplecza eksploatacyjno-technicznego,
- potrzeb wynikających z realizacji układu komunikacyjnego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w szczególności związanych z przebudową drogi wojewódzkiej do Habdzina i reali-

zacją obwodnicy Konstancina-Jeziornej,

- potrzeb związanych z realizacją infrastruktury inżynierskiej obsługującej obszar Planu o znaczeniu wykraczającym poza obszar Planu.

§ 20. W obszarze Planu w ramach terenów oznaczonych na rysunku Planu pierwszymi symbolami literowymi „G” i „B” znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla działek wydzielonych w wyniku wtórnych podziałów obowiązują zasady zachowania powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z rozporządzenia nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz.U. Woj. Mazowieckiego z 16 sierpnia 2000r. Nr 93, poz. 911) zmieniającym rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.U. Woj. Warszawskiego z 16 września 1997r. Nr 43, poz. 149) określone w rozdziale 5 § 21.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§ 21. Plan nakazuje na obszarze Planu zachowanie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej, stawiając warunek, że w przypadku wydzielania geodezyjnie z obszaru Planu działki ewidencyjnej dla każdej z wydzielanych lub pozostających działek obowiązuje zachowanie jako minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej działki z wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów urządzeń służących ochronie środowiska, w tym m.in. stacji trafo itp., dla których Plan ustala jako obowiązek zachowania co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Dla inwestycji liniowych nie obowiązują wskaźniki zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 22. Plan ustala potrzebę zachowania i adaptacji w projektowanym zagospodarowaniu obszaru zieleni istniejącego wartościowego drzewostanu i zakrzaczeń z wyjątkiem gatunków obcych ekosystemowi - flory nierodzimiej.

Plan ustala obowiązek sporządzenia inwentaryzacji dendrologicznej na całym obszarze z wyłączeniem obszaru w granicach Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”. Wszelkie projekty inwestycyjne winny być wykonywane w oparciu o tą inwentaryzację.

§ 23. Plan ustala nakaz wprowadzenia na obszarze zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej terenom gry w golfa, terenom przewidzianym do lokalizacji programów kubaturowych, urządzeniom infrastruktury inżynierskiej oraz drogom dojazdowym i parkingom.

§ 24. Plan ustala nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony drogi wojewódzkiej do Hądzina i istniejącej oczyszczalni ścieków.

§ 25. Plan ustala wymóg zagospodarowania obszaru w sposób pozwalający na możliwość wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony projektowanej obwodnicy Konstancina-Jeziornej.

§ 26. Plan ustala, że projektowane na obszarze nasadzenia winny swoimi gatunkami i charakterem nawiązywać do gatunków charakterystycznych dla rodzimego ekosystemu. Szczegółowy Plan realizacyjny zagospodarowania terenu, w tym dobór gatunkowy wprowadzanej zieleni towarzyszącej, powinien uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 27. Plan warunkuje zagospodarowanie obszaru Planu zapewnieniem prawidłowych z punktu widzenia potrzeb Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” warunków wodnych obszaru Planu i terenu Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

§ 28. Plan nakazuje stworzenie na obszarze Planu, kontrolowanego pod względem funkcjonowania, systemu hydrograficznego regulującego stosunki wodne na obszarze Planu oraz w Rezerwacie Przyrody „Łęgi Oborskie” zgodnie z potrzebami Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” i potrzebami pola golfowego.

Plan ustala, że zarządzający lub eksploatator pól golfowych winien być odpowiedzialny za utrzymanie systemu kontrolnego układu hydrograficznego i poziomu wód gruntowych, wspólnego dla pól golfowych i Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

§ 29. Plan postuluje wykorzystanie w układzie hydrograficznym obszaru ewentualne możliwości pozyskania wody z naturalnych cieków z poza obszaru Planu (odnoga rzeki Jezioraki). Plan wyklucza realizację ujęć wody na terenach oznaczonych na rysunku Planu pierwszymi symbolami „O” i „G”.

§ 30. Plan nakazuje naturalizację kształtowania zbiorników wodnych poprzez wprowadzenie gatunków roślin wodnych charakterystycznych dla tego ekosystemu i pozwalających na naturalny rozwój flory i fauny, w tym typowego dla obszaru ptactwa.

Plan nakazuje w ramach prac projektowych przeprowadzenia w tym kierunku badań mogących stanowić wytyczne do projektów.

§ 31. Utrzymanie obszaru Planu (w tym również powierzchni trawiastych) we właściwym stanie nie może powodować użycia środków chemicznych wpływających negatywnie na Rezerwat Przyrody „Łęgi Oborskie”.

§ 32. Plan zakazuje wprowadzenia wszelkich ścieków, nawet oczyszczonych, do gruntu i wód podziemnych. Plan dopuszcza odprowadzenie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych.

§ 33. Plan nakazuje zastosowanie do ogrzewania lokalnego programów kubaturowych lokalizowanych na obszarze planu bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła z preferencją: gazu, elektryczności, olei opałowych lekkich. Plan zakazuje stosowania źródeł ciepła w oparciu o węgiel lub koks.

Rozdział 6

Ustalenia ogólne dotyczące przebudowy i funkcjonowania układu melioracyjnego i hydrograficznego obszaru Planu

§ 34. Plan ustala, że przebudowa układu melioracyjnego i hydrograficznego obszaru Planu musi być projektowana i realizowana z uwzględnieniem wymogów ochrony Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”. Wiążąca w tym zakresie jest opinia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 35. Plan dopuszcza i postuluje wykorzystanie dla funkcjonowania układu hydrograficznego ewentualne zasilenie układu z naturalnych cieków – rzeki Jezioraki i jej odnóg po uzyskaniu niezbędnych, wynikających z obowiązujących przepisów zgód.

§ 36. Plan dopuszcza i postuluje wykorzystanie projektowanego układu melioracyjnego i hydrograficznego obszaru Planu dla celów utrzymania prawidłowych warunków wodnych w Rezerwacie Przyrody „Łęgi Oborskie”.

Wody gruntowe odprowadzane z terenu pól golfowych w celu ich stałego odwodnienia (ale nie przesuszenia) winny zasilać Rezerwat Przyrody „Łęgi Oborskie”. Integralną częścią planu realizacyjnego pól golfowych powinien być projekt gospodarki wodnej oparty na szczegółowej ekspertyzie dotyczącej warunków hydrogeologicznych. Plan ustala konieczność prowadzenia stałego monitoringu poziomu wód w Rezerwacie Przyrody „Łęgi Oborskie” poprzez zainstalowanie w nim piezometrów i zgodnie z opinią Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nakazuje ustalenie zarządzającego lub eksploatatora pól golfowych odpowiedzialnym za utrzymanie systemu kontrolnego układu hydrograficznego i poziomu wód gruntowych, wspólnego dla pól golfowych i Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

§ 37. Plan nakazuje przy przebudowie układu hydrograficznego obszaru Planu maksymalną naturalizację charakteru cieków i zbiorników wód otwartych pola golfowego.

§ 38. Plan nakazuje naturalizację zbiorników i cieków wodnych w oparciu o gatunki rodzimej roślinności charakterystycznej dla ekosystemu oraz tworzenie warunków sprzyjających życiu fauny, a w szczególności ptactwa charakterystycznego dla rejonu.

§ 39. Plan postuluje zachowanie granicznych rowów melioracyjnych oraz naturalizację przebiegu układu wewnątrz pól golfowych.

§ 40. Plan ustala, że projektowanie i przebudowa układu melioracyjnego na obszarze Planu wymaga uzyskania niezbędnych opinii i zgód kompetentnych władz (obecnie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych).

Rozdział 7

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§ 41. Plan ustala w przypadku ujawnienia na obszarze wartości kulturowych – stanowiska archeologicznego obowiązek dostosowania się do obowiązującego ustawodawstwa o ochronie dóbr kultury.

Rozdział 8

Ustalenia ogólne

dotyczące zasad obsługi inżynierskiej

§ 42.1. Zaopatrzenie w wodę dla celów konsumpcyjnych i użytkowych.

- Ustala się, że obszar Planu docelowo winien być zaopatrzony w wodę z wodociągu miejskiego wsi Habdzin zasilanego ze stacji Opacz i z wodociągu w ulicy Nowej zasilanego z SUW Grapa i SUW Warecka,
- Ustala się, że dostarczana woda z wodociągów miejskich i gminnych nie może służyć dla celów technologicznych podlewania pola golfowego i celów utrzymania prawidłowych warunków hydrograficznych w Rezerwacie Przyrody „Łęgi Oborskie”.

2. Zaopatrzenie w wodę dla celów technologicznych funkcjonowania pola golfowego (podlewania) oraz celów równoważenia bilansu hydrograficznego rejonu (w tym również w Rezerwacie Przyrody „Łęgi Oborskie”).

- Ustala się, że zaopatrzenie w wodę dla w/w celów winno być prowadzone z naturalnych cieków wodnych – rzeki Jeziorki i jej odnóg.

3. Ścieki sanitarne z obiektów towarzyszących polom golfowym należy odprowadzić bezpośrednio lub poprzez kanalizację gminną do oczyszczalni Zakładu Metsä Tissue.

Plan dopuszcza rozwiązania utylizacji ścieków sanitarnych zmierzające do likwidacji oczyszczalni ścieków SGGW „Obory” i włączenie do układu

kanalizacyjnego obszaru Planu.

4. Wody deszczowe.

- Ścieki deszczowe z terenów utwardzonych, dróg, parkingów w obszarze Planu winny być odprowadzone po oczyszczeniu do Kanalu Habdzińskiego z pominięciem pól golfowych i Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”,
- Plan wyklucza odprowadzanie w/w ścieków do gruntu z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych,
- Zasilanie układu hydrograficznego pól golfowych i Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” możliwe jest jedynie ściekami deszczowymi z powierzchni niezanieczyszczonych, m.in. z połaci dachowych,
- Plan zakazuje odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód z odwodnienia terenu,
- Z uwagi na wymóg skojarzenia gospodarowania wodą na terenie pól golfowych i Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” warunki odprowadzania ścieków deszczowych do układu hydrograficznego pól winny być dostosowane do wymogów ochrony Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

5. Zaopatrzenie w gaz.

- Ustala się, że obszar Planu winien być objęty na terenie przewidzianych pod realizację programów kubaturowych zaopatrzeniem w gaz przewodowy poprzez budowę układu rozdzielczego na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów i warunków technicznych zasilania.

6. Ciepłownictwo.

- Plan ustala, że źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych na obszarze Planu winny być wariantowo źródła własne gazowe, energia elektryczna, źródła olejowe opalane olejem opałowym lekkim lub niekonwencjonalne źródła ekologiczne.

7. Elektroenergetyka.

- Plan ustala potrzebę zaopatrzenia całości obszaru Planu w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,
- Plan postuluje realizację sieci w sposób kablowy,
- Plan ustala, że realizacja ewentualnych stacji transformatorowych winna być wyznaczona w oparciu o projekty realizacyjne programu przewidywanego na obszarze Planu,

- Plan dopuszcza i postuluje przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu.

§ 43. Plan ustala, że drogi wewnętrzne do poszczególnych terenów projektowane w Planie oraz ewentualnie wydzielone w przyszłości z obszaru Planu przy ewentualnej reparcelacji terenów winny mieć szerokość umożliwiającą ułożenie docelowych urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 44. Plan dopuszcza w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych lokalizowanie niezbędnych dla obsługi urządzeń inżynierskich, wymagających wydzielania terenu takich jak np.: pompownie ścieków, osadniki, stacje trafo, urządzenia gazowe, rowy melioracyjne, rowy odwadniające, układ komunikacyjny i parkingi, itp. Plan dopuszcza prowadzenie tras infrastruktury inżynierskiej poprzez tereny funkcjonalne poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem uzyskania służebności gruntu.

Rozdział 9

Ustalenia ogólne w zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 45. Zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu winny regulować przepisy wewnętrzne użytkownika obszaru uzgodnione z Zarządkiem Gminy oraz zarządzenia i przepisy przyjęte w tej sprawie w gospodarce komunalnej gminy.

§ 46. Plan nakazuje selektywny zbiór odpadów i surowców wtórnych w pojemnikach – urządzeniach do selektywnej zbiórki odpadów opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów przerobu i utylizacji na podstawie zawartych umów.

§ 47. Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania i zagospodarowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w wyżej wymienionym zakresie.

Na obszarze Planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

Rozdział 10

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§ 48. Plan ustala powiązanie układu komunikacji wewnętrznej obszaru Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 721 Konstancin-Jeziorna – Hądzin poprzez realizację wjazdu w miejscu wskazanym na rysunku Planu. Dopuszcza się urządzenie dodatkowego wjazdu o charakterze techniczno-eksploatacyjnym

w miejscu uzgodnionym z zarządcą drogi wojewódzkiej.

§ 49. Plan ustala potrzebę uwzględnienia w sposobie zagospodarowania obszaru Planu realizacji przez obszar Planu obwodnicy Konstancina-Jeziornej, jako ciągu drogi wojewódzkiej nr 724 rezerwując maksymalne granice terenu dla realizacji w/w obwodnicy.

Plan dopuszcza do czasu realizacji w/w obwodnicy użytkowanie terenu pod programy pola golfowego.

§ 50. Plan ustala, że pokazany na rysunku Planu przebieg ulic wewnętrznych i lokalizacja parkingu nie jest obligatoryjna i może ulec korekcie w oparciu o opracowania realizacyjne.

§ 51. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach własnych, w tym dla użytkowników i mieszkańców obszaru w ilości:

- dla użytkowników pól golfowych - 200 stanowisk (parking należy realizować z pogrupowaniem miejsc w enklawy do 20 stanowisk otoczone parawanem zieleni izolacyjno - krajobrazowej średniej i wysokiej)
- dla mieszkańców - 2 stanowiska / 1 dom jednorodzinny

§ 52. Plan nakazuje zachowanie dla noworealizowanej zabudowy odległości nie mniejszej niż 20m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 721 i projektowanej obwodnicy.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów znajdujących się w strefie Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” i otuliny Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”

§ 53.1. Dla terenów O-1-PG/OR, O-2-PG/OR i O-3-PG/OR Plan ustala następujące przeznaczenie terenów:

tereny pola golfowego znajdujące się w strefie otuliny Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

Dla tych terenów Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Tereny są położone:

- w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 1, § 16, rozdz. 4 § 17, rozdz. 5 § 22, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, rozdz. 6 § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 2, § 44, rozdz. 9 § 47.

2. Dla terenu O-4-RŁO/CP/OR Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszego ogólnodostępnego znajdującego się w strefie otuliny Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- częściowo w granicach Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”,
- w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2) Dla terenu Plan postuluje utrzymanie alejowego charakteru ciągu.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 1, § 15, § 16, rozdz. 4 § 17, rozdz. 5 § 22, § 26, § 27, § 28, rozdz. 6 § 39, § 40, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 4, § 43, rozdz. 9 § 45.

3. Dla terenu O-5-RŁO/CP Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

teren Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie” – istniejący ciąg pieszy w Rezerwacie Przyrody „Łęgi Oborskie”.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”,
- w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2) Dla terenu Plan postuluje utrzymanie alejowego charakteru ciągu.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 1, § 15, § 16, rozdz. 4 § 17, rozdz. 5 § 22, § 26, § 27, § 28, rozdz. 6 § 39, § 40, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 4, § 43, rozdz. 9 § 45.

4. Dla terenu O-6-RŁO Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”,
- w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2) Zabrania się wygradzania terenu z obszaru Rezerwatu Przyrody „Łęgi Oborskie”.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, rozdz. 4 § 17.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów znajdujących się w strefie ekologiczno czynnej przestrzeni otwartej gry w golfa

§ 54.1. Dla terenów G-1-PG i G-2-PG Plan ustala następujące przeznaczenie terenów: tereny pola golfowego, tereny gry.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Tereny są położone:

- częściowo w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- częściowo w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
(granice powyższych obszarów pokazane zostały na rysunku Planu).

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 2, § 16, rozdz. 4 § 18, § 20, rozdz. 5 § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, rozdz. 6, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 2, rozdz. 9 § 47.

2. Dla terenu G-3-PG[K] Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

teren pola golfowego, teren gry docelowo przeznaczony pod realizację trasy komunikacyjnej.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2) Teren przeznaczony jest docelowo pod realizację obwodnicy miasta Konstancin-Jeziorna jako ciągu drogi wojewódzkiej nr 724.

3) Do czasu realizacji w/w obwodnicy Plan dopuszcza użytkowanie terenu jako teren pola golfowego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11 pkt 1, § 12, § 13 pkt 2, rozdz. 4 § 18, § 20, rozdz. 5 § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, rozdz. 6, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 2, § 44, rozdz. 9 § 47, rozdz. 10 § 51.

3. Dla terenu G-4-PG[Z] Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:
teren pola golfowego, teren gry docelowo przeznaczony pod zieleń towarzyszącą trasie komunikacyjnej.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2) Do czasu realizacji obwodnicy miasta Konstancin-Jeziorna Plan dopuszcza użytkowanie terenu jako teren pola golfowego.

3) Plan dopuszcza zmianę granic terenu lub jego likwidację w wyniku ewentualnej korekty trasy przebiegu obwodnicy.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11 pkt 1, § 13 pkt 2, § 14, § 16, rozdz. 4 § 18, § 20, rozdz. 5 § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 31, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 2.

4. Dla terenu G-5-PG/Z Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:
teren pola golfowego, teren grupy zieleni wysokiej (zakrzewienia postulowane do adaptacji).

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- częściowo w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- częściowo w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
(granice powyższych obszarów pokazane zostały na rysunku Planu).

2) Plan postuluje zagospodarowanie w ramach pola golfowego istniejącej grupy zieleni.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 2, § 16, rozdz. 4 § 18, § 20, rozdz. 5 § 22, § 31, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 2.

5. Dla terenu G-6-PG/CP Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszego ogólnodostępnego.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- częściowo w granicach Chojnowskiego Par-

ku Krajobrazowego,

- częściowo w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

- częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

(granice powyższych obszarów pokazane zostały na rysunku Planu).

2) Dla terenu Plan postuluje utrzymanie alejowego charakteru ciągu.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 2, § 14, § 15, § 16; rozdz. 4 § 18, § 20, rozdz. 5 § 22, § 26, § 27, § 28, § 31, rozdz. 6, § 39, § 40, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42 pkt 2, § 43, rozdz. 9 § 47.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów znajdujących się w strefie realizacji programów kubaturowych

§ 55.1. Dla terenu B-1-KG Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

teren rejonu realizacji obiektów kubaturowych, klubu golfowego.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2) Ze względu na niekorzystne warunki posadowienia (warunki gruntowo-wodne) przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie.

3) Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym ewentualne poddasze użytkowe.

4) Plan postuluje ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne niepodpiwniczanie obiektów.

5) Postulowane rozwiązania przestrzenne o charakterze architektury wtapiającej się harmonijnie w krajobraz oraz niezbędną zieleń towarzyszącą.

6) Plan oznacza orientacyjne linie rozgraniczające terenu do ewentualnej korekty na etapie projektowo-realizacyjnym z zachowaniem zasad Planu.

7) Plan nie dopuszcza korekty granic terenu powodujące zlokalizowanie obiektów klubu golfowego w strefie ochronnej oczyszczalni ścieków.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1,

rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11 pkt 1, § 12, § 13 pkt 3, § 16, rozdz. 4 § 19, § 20, rozdz. 5 § 21, § 22, § 23, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 32, § 33, rozdz. 6, rozdz. 7, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10 § 48, § 51.

2. Dla terenu B-2-KG/P Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

teren rejonu realizacji wjazdu na teren pola golfowego oraz lokalizacji parkingów.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- w strefie ochronnej oczyszczalni ścieków.

2) Na terenie postuluje się zlokalizowanie parkingów, wjazdu, dróg wewnętrznych oraz zieleni towarzyszącej.

3) Istniejący rów melioracyjny postulowany jest do zachowania.

4) Należy wprowadzić zieleni izolacyjną i towarzyszącą.

5) Plan wyznacza orientacyjne linie rozgraniczające terenu do ewentualnej korekty na etapie projektowo-realizacyjnym z zachowaniem zasad Planu.

6) Odprowadzanie wód opadowych z terenów parkingów i dróg dojazdowych do rowów melioracyjnych dopuszcza się jedynie po ich podczyszczeniu w lokalnych urządzeniach oczyszczających.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11 pkt 1, § 12, § 13 pkt 3, § 14, § 16, rozdz. 4 § 19, § 20, rozdz. 5 § 21, § 22, § 23, § 24, § 26, § 32, § 33, rozdz. 6, rozdz. 7, rozdz. 8, rozdz. 9, § 45, § 47, rozdz. 10 § 49, § 50, § 51, § 52.

3. Dla terenu B-3-KG/I Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

teren zaplecza eksploatacyjno-technicznego oraz lokalizacji obiektów infrastruktury inżynierskiej.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- w strefie ochronnej oczyszczalni ścieków.

2) Na terenie wyklucza się realizację funkcji mieszkalnej.

3) Ze względu na niekorzystne warunki posadowienia (warunki gruntowo-wodne) przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie.

4) Plan postuluje ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne niepodpiwniczanie obiektów.

5) Postulowane rozwiązania przestrzenne o charakterze architektury wtapiającej się harmonijnie w krajobraz oraz niezbędną zieleni towarzyszącą.

6) Należy wprowadzić zieleni izolacyjną.

7) Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym ewentualne poddasze użytkowe.

8) Na terenie dopuszcza się lokalizację parkingów.

9) Plan oznacza orientacyjne linie rozgraniczające terenu do ewentualnej korekty na etapie projektowo-realizacyjnym z zachowaniem zasad Planu.

10) Plan postuluje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

11) Odprowadzanie wód opadowych z terenów parkingów i dróg dojazdowych i zaplecza technicznego do rowów melioracyjnych dopuszcza się jedynie po ich podczyszczeniu w lokalnych urządzeniach oczyszczających.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z:

rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 3, § 14, § 16, rozdz. 4 § 19, § 20, rozdz. 5 § 21, § 22, § 23, § 24, § 26, § 27, § 28, § 32, § 33, rozdz. 6 § 34, § 39, § 40, rozdz. 7, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10 § 48, § 51, § 52.

4. Dla terenu B-4-KG/Z Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

teren zieleni urządzonej.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- częściowo w strefie ochronnej oczyszczalni ścieków.

2) Przez teren Plan dopuszcza dojazd drogą wewnętrzną do terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oznaczonych na rysunku Planu symbolem B-5-KG/MN.

3) Na terenie należy wprowadzić zieleni towarzyszącą.

4) Plan oznacza orientacyjne linie rozgraniczające terenu do ewentualnej korekty na etapie projektowo-realizacyjnym z zachowaniem zasad Planu.

5) Plan postuluje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11 pkt 1, § 12, § 13 pkt 3, § 16, rozdz. 4 § 19, § 20, rozdz. 5 § 22, § 24, § 26, § 27, § 28, rozdz. 6, rozdz. 7, rozdz. 8 § 42, § 44.

4. Dla terenu B-5-KG/MN na obszarze 6,0 ha Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej towarzyszącej polom golfowym w formach zabudowy wolnostojącej z wykluczeniem innych form zabudowy jednorodzinnej tj. szeregowej, atrialnej, małych domów rodzinnych 4 lokalowych.

Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2) Dla terenu obowiązuje zachowanie 80% powierzchni biologicznie czynnej.

3) Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym ewentualne poddasze użytkowe.

4) Plan postuluje ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne niepodpiwniczanie obiektów.

5) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek 2500m², maksymalna ilość budynków mieszkalnych 22 szt.

6) Na terenie należy wprowadzić maksymalną ilość zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej w doborze gatunkowym właściwym dla ekosystemu.

7) Plan dopuszcza wariantowe rozwiązanie komunikacji wewnętrznej terenu:

- realizację dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż rowu melioracyjnego,
- realizację dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego, z wydzielonymi działkami po obu stronach ulicy wewnętrznej.

8) Plan ustala jako minimalną szerokość dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego 6m postulując szerokość większą.

9) Plan ustala obowiązek zapewnienia dla każdego domu dwóch stanowisk parkingowych lub garażowych na terenie własnym działki.

10) Ze względu na niekorzystne warunki posadowienia (warunki gruntowo-wodne) przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne w szczególności wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13 pkt 3, rozdz. 4 § 19, § 20, rozdz. 5 § 21, § 26, § 27, § 28, § 32, § 33, rozdz. 6 § 34, § 39, § 40, rozdz. 7, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10 § 48, § 50, § 51.

Rozdział 14

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 56. Plan ustala, że w wyniku uchwalenia Planu nastąpi wzrost wartości terenów. Plan ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości terenu w wysokości:

- 0% dla terenów stanowiących własność komunalną,
- 30% dla pozostałych terenów objętych Planem.

Rozdział 15

Ustalenia końcowe

§ 57. Do spraw w zakresie zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia Planu.

§ 58. W granicach objętych Planem traci moc plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancin-Jeziorna, uchwalony uchwałą nr 69/XIX/87 przez Radę Narodową Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 29 stycznia 1987r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 17 z dnia 30 października 1987r.).

§ 59. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Konstancin-Jeziorna.

§ 60. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Stanisław Szen