



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 24 lipca 2014 r.

Poz. 7081

### UCHWAŁA NR 568/VI/44/2014 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 21 maja 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych.**

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.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z uchwałą Nr 86/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych, zmienioną uchwałą nr 334/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., stwierdzając, że plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami 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., uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) 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 5 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu.

§ 3. 1. Ustala się:

---

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

<sup>2)</sup> 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.

- 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
- 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.

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 rysunkach planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) granica administracyjna miasta;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym;
- 7) zabytek nieruchomy objęty ochroną w planie:
  - a) ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 9) wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu wskazują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica rezerwatu przyrody „Obory”;
- 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków;
- 6) granica strefy „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 7) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 8) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 9) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;

- 10) granica strefy 50 m od cmentarza;
- 11) granica strefy 150 m od cmentarza;
- 12) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;
- 13) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

§ 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:

- 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 vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, 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 rysunkach planu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem 1RU;
- 5) teren rezerwatu przyrody „Obory”, oznaczony symbolem 1ZN;
- 6) lasy, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL i 10ZL;
- 7) las z zabudową rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem 1ML;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 9) cmentarze, oznaczone symbolami 1ZC i 2ZC;
- 10) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS i 3WS;

- 11) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 1KDG;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 14) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem 1KPR;
- 15) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW;
- 16) tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KP i 2KP.

#### **Rozdział 4.**

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 9. 1.** Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

**§ 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.

**§ 11. 1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunkach 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 budynków garażowych i gospodarczych:

- 1) zakaz lokalizowania nowych budynków gospodarczych w linii rozgraniczającej dróg;
- 2) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - nie więcej niż 7 m.

**§ 13.** Ustala się wymagania dla tablic i urządzeń reklamowych, zwanych dalej reklamami:

- 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:
    - dla terenu 1U - 2 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu 1MN, 1ML, 2U, 1RU – 3m<sup>2</sup>,
  - 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.

**§ 14.** W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z możliwością ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń azurowych i przeziernych, o minimalnym prześwicie stanowiącym 50% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, w tym prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) konstrukcja umożliwiająca migrację drobnej fauny, w szczególności stosowanie przejść ekologicznych w formie:
  - a) otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10 cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia, lub
  - b) prześwitu powstałego przez nadwieszenie przęsła nad teren o nie mniej niż 15 cm, lub
  - c) nieciągłej podmurówki;
- 5) całkowita wysokość nie więcej niż 1,6 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla bram, furtek i słupów do 2,0 m.

**§ 15.** 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.

**§ 16.** Ustala się zasady stosowania kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych;
- 2) nakaz stosowania pastelowej kolorystyki elewacji budynków, w szczególności kolorów: jasnoszarego, jasnobłękitnego, jasnego żółtego, jasnego zielonego;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: grafitowym, szarym, brązowym, zielonym, ceglanym;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach obiektów budowlanych okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz tworzyw sztucznych typu siding;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki ogrodzeń.

**Rozdział 5.**

**Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 17.1.** Na obszarze objętym planem ustanowiono przepisami odrębnymi następujące formy ochrony przyrody:

- 1) rezerwat przyrody „Obory”, obejmujący teren 1ZN;
- 2) Chojnowski Park Krajobrazowy - granica zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
- 3) strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - granica zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
- 4) strefa zwykła Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmująca tereny 10ZL, 2ZC i 1KDG.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w odpowiednich przepisach odrębnych dotyczących ochrony tych obszarów.

**§ 18.** 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.

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

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

**§ 21.** W zakresie dopuszczalnego poziom hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny strefy „A” ochrony uzdrowskiej uzdrowska Konstancin-Jeziorna, w tym teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U, należy traktować jako strefę ochronną „A” uzdrowska;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 2U należy traktować jako teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem 1RU należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

## **Rozdział 6.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

**§ 22.** 1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu, znajdują się następujące obiekty zabytkowe:

- 1) cmentarz parafii rzymsko-katolickiej w Słomczynie wraz z kapliczkami, nagrobkami, płytami, krzyżami, kwaterą żołnierzy polskich poległych w latach 1939-1944, wydzieloną kwaterą żołnierzy polskich z ziemi wileńskiej i grodzieńskiej z 1914 r. oraz starodrzewiem, wpisany do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod numerem 1336, obejmujący teren 2ZC;
- 2) cmentarz parafii rzymsko-katolickiej przy ul. Chylickiej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zlokalizowany na terenie 1ZC;
- 3) kaplica grobowa Sudyków, ujęta w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowana na terenie 1ZC.

2. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 2 ustala się nakaz utrzymania oraz ochrony zasad rozplanowania, kaplicy i zieleni.

4. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 3 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania obiektu, a także dostosowania sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, na której znajduje się dany obiekt, potrzebie ochrony samego zabytku oraz towarzyszącej mu zieleni, jak również

ochrony jego ekspozycji widokowej od strony dróg publicznych, zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu.

**§ 23.1.** Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym 60-67/36).

2. Zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 7.**

#### **Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.**

**§ 24.1.** Obszar objęty planem położony jest w strefie „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, przy czym:

- 1) tereny wyznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały znajdują się w strefie „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) tereny wyznaczone na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały znajdują się w strefie „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) tereny wyznaczone na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały w całości znajdują się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

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

### **Rozdział 8.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

**§ 25.1.** Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 (Dolina Środkowej Wisły) – granica zgodnie z rysunkiem planu;
- 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, 1U, 2U i 1RU.

**§ 26.1.** Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy 50 m od cmentarza i strefy 150 m od cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

**§ 27.1.** Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 mm, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących sieci gazowych.

**§ 28.1.** Część obszaru objętego planem położona jest w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązuje uzgadnianie warunków lokalizacji obiektów budowlanych według przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 29. Na obszarze objętym planem ze względu na obowiązujące nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie, wysokość obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten, nie może przekraczać 247 m nad poziom morza.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 30. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek:
  - a) w terenie 1MN - nie mniej niż 2500m<sup>2</sup>;
  - b) w terenie 1 U - nie mniej niż 8.000 m<sup>2</sup>;
  - c) w terenie 2U - nie mniej niż 4.000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek:
  - a) w terenie 1MN – nie mniej niż 20m;
  - b) w terenach 1U i 2U - nie mniej niż 60 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 130°.

2. 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 10.**

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

§ 31. Ustala się układ dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD, oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem 1KPR, dla których obowiązują przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 32. 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 usługowej:
  - a) dla samochodów nie mniej niż 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
  - b) dla rowerów nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla terenu 1U obowiązują zasady lokalizowania miejsc do parkowania określone w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego.

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

### **Rozdział 11.**

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

§ 33. 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 i wewnętrznych;
- 2) na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane następujące urządzenia inżynierskie: przyłącza do budynków, sieci rozbiorcze, urządzenia telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, pompownie wodne, przepompownie ścieków i oczyszczalnie wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, 1U, 2U, 1RU, 1ML w granicach działek budowlanych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 7) zapatrzenie 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 12.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

### **Rozdział 13.**

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

§ 35. Ustala się stawki procentowe, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 1U, 2U i 1KDW - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 - 0%.

### **DZIAŁ II.**

#### **Przepisy szczegółowe.**

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami i drogami wewnętrznymi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 20m;
  - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%;
  - e) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 10 m,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - g) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki stanowiącej drogę wewnętrzną;
  - h) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy;

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z lecznictwem uzdrowiskowym, ochroną zdrowia i gastronomią wraz z niezbędnymi do obsługi terenu obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, parkingami i drogami wewnętrznymi,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 8000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 60m,
  - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 40%,
  - e) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży - nie więcej niż 14 m,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych do 35°;

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z ochroną zdrowia, turystyką, gastronomią, rekreacją i wypoczynkiem wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, parkingami i drogami wewnętrznymi,
  - b) mieszkania wbudowane w zabudowę usługową,
  - c) budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 60m,
  - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30%,
  - e) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 11 m,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) zakaz umieszczania reklam,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
  - d) dopuszcza się zalesienie terenów.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - b) obsługa rekreacji i sportów jeździectwa konnego pod warunkiem nie przekraczania 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),

- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz miejsca parkingowe służące wyłącznie do obsługi terenu 1RU;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
  - 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 inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rezerwat przyrody „Obory”.
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) las,
  - b) urządzenia turystyczne – ścieżki zdrowia, na terenie 8ZL;
- 2) dla terenów położonych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń turystycznych – ścieżek zdrowia, lokalizowanych w terenie 8ZL;
- 3) dla terenów położonych w granicach strefy „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń turystycznych – ścieżek zdrowia, lokalizowanych w terenie 8ZL;
- 4) nakaz utrzymania leśnego charakteru drzewostanu i runa;
- 5) zakaz umieszczania reklam, z wyjątkiem reklam dotyczących gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej;
- 6) zakaz grodzenia terenu.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las z zabudową rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się remont istniejącej zabudowy;
- 3) zakaz rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy;
- 4) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) nakaz utrzymania leśnego charakteru drzewostanu i runa;
- 6) zakaz umieszczania reklam, z wyjątkiem reklam dotyczących gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) zakaz umieszczania reklam, z wyjątkiem reklam dotyczących gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej;
- 4) dopuszcza się zalesienie terenów.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1ZC, 2ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz;

- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- nakaz utrzymania kompozycji przestrzennej alejek i kwater grzebalnych,
  - zakaz dekompozycji przestrzennej istniejących zespołów zieleni o charakterze parkowym, w szczególności w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych kaplic,
  - dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych związanych z pochówkiem zmarłych, obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza,
  - nakaz zharmonizowania (lokalizacji, wysokości, wyglądu elewacji, użytych materiałów) nowych obiektów z zabytkową kaplicą zlokalizowaną na danym terenie,
  - nakaz ochrony ogrodzenia terenu Z2C,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury niezbędnych do funkcjonowania cmentarza,
  - dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza,
  - zakaz umieszczania reklam,
  - zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych;
- 3) lokalizacja miejsc do parkowania niezbędnych do obsługi terenu 1ZC - na terenie cmentarza i w liniach rozgraniczających dróg 1KDZ i 3KDD.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS** ustala się:

- przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych;
- ochrona istniejących stosunków wodnych - zakaz działań utrudniających swobodny przepływ wody.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- przeznaczenie - droga publiczna;
- parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - klasa drogi – główna,
  - w granicach planu wyznacza się południowo-zachodnią linię rozgraniczającą,
  - szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - od 9 do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- przeznaczenie terenu - droga publiczna – ul. Chylicka;
- parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - klasa drogi – zbiorcza,
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się:

- przeznaczenie terenu - droga publiczna;
- parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - klasa drogi – zbiorcza,
  - w granicach planu wyznacza się północną i wschodnią linię rozgraniczającą,
  - szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - od 6 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDZ** ustala się:

- przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Warecka;
- parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) klasa drogi – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 20 do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dopuszcza się realizację parkingów w miejscu poszerzenia linii rozgraniczających.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Wierzbnowska;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) klasa drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Akacyjowa;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) klasa drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) klasa drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Sue Ryder;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) klasa drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna – ul. Od Lasu;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) klasa drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

§ 57. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 58. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KP**, **2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny parking;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na miejscach postojowych, dojazdach i dojściach.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 59.** W części objętej planem tracą moc uchwały:

- 1) nr 110/IV/8/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 22 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Cegielni Chylickiej (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2003 r. Nr 297, poz. 7860);
- 2) nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 251, poz. 8225);
- 3) nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. Nr 178, poz. 6941);
- 4) nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. Nr 157, poz. 4980), zmieniona uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 7620).

**§ 60.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

**§ 61.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Andrzej Cieślowski**