



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2014 r.

Poz. 8096

UCHWAŁA NR 609/VI/45/2014 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 11 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) 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.²⁾), w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), w związku z uchwałą nr 323/V/25/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych, zmienioną Uchwałą Nr 608/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r. stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym Uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw uregulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000 - 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.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar sołectwa Borowina i terenów przyległych, w gminie Konstancin-Jeziorna, w następujących granicach:

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

²⁾ 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) północna granica obrębu Kawęczynek-Borowina, z wyłączeniem działek o nr ew. 5/3, 5/4 i 6 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 2) wschodnia granica własności działki o nr ew. 40 z obrębu Kawęczynek-Borowina (przylegającej do działki o nr ew.41/49);
- 3) południowe granice własności działek o nr ew. 40, 41/49, 41/48 z obrębu Kawęczynek-Borowina do wschodniej granicy własności działki drogowej nieoznaczonej numerem ewidencyjnym;
- 4) wschodnia granica działki drogowej nieoznaczonej numerem ewidencyjnym a następnie wschodnie granice własności działek o nr ew. 41/36, 41/39, 41/7, 41/10, 41/13, 41/14, 41,17, 41/20, 41/21, 41/23, 41/25, 41/26 i 41/42 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 5) północna granica własności działki o nr ew. 91/4 z obrębu Kawęczynek-Borowina (od wschodniej granicy własności działki o nr ew. 41/42) a następnie północne granice własności działki o nr ew. 92/3 z obrębu Kawęczynek-Borowina do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 96/19 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 6) zachodnie granice własności działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 7) północna a następnie wschodnia granica własności działki o nr ew. 96/22;
- 8) północne granice własności działek o nr ew. 93, 94/1, 95 z obrębu Kawęczynek-Borowina do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 95 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 9) wschodnia granica własności działki o nr ew. 95 z obrębu Kawęczynek-Borowina do północnej granicy własności działki o nr ew. 96/4 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 10) północne granice własności działek o nr ew. 96/4, 96/5 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 11) zachodnia granica własności działki o nr ew. 96/25 z obrębu Kawęczynek-Borowina do północnej granicy własności działki o nr ew. 96/6 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 12) północne granice własności działek o nr ew. 96/6, 96/7, 96/8, 96/9 z obrębu Kawęczynek-Borowina a następnie linia prosta do wschodniej granicy własności działki o nr ew. 96/43 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 13) wschodnia granica własności działki o nr ew. 96/43 z obrębu Kawęczynek-Borowina a następnie linia prosta do południowej granicy własności działki o nr ew. 99 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 14) południowa granica własności działki o nr ew. 99 z obrębu Kawęczynek-Borowina a następnie południowa granica własności działki o nr ew. 76 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 15) zachodnia granica własności działki o nr ew. 4 z obrębu Kawęczynek-Borowina, do południowej granicy własności działki o nr ew. 3/5 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 16) południowa granica obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 17) zachodnia granica obrębu Kawęczynek-Borowina.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 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;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala 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;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) istniejący szpaler drzew do zachowania i / lub uzupełnienia;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska;
- 7) wymiar (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy Konstancin-Jeziorna;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 4) granica strefy „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) linia rozgraniczająca - oznacza linię określoną na rysunku planu, która wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) teren - oznacza najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę przestrzenną ustaleń planu oznaczoną symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię, której nie może przekroczyć zabudowa, z wyjątkiem schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości nie większej niż 1 m oraz balkonów; linia ta nie dotyczy altan śmietnikowych, ogrodowych i obiektów dla ochrony nieruchomości o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m²;
- 4) działka przeznaczona pod zabudowę – oznacza działkę, na której może być realizowana zabudowa i związane z nią zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, określonym w ustaleniach szczegółowych i na podanych w nich warunkach;

- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – oznacza udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej określony w procentach;
- 6) reklama – oznacza przekaz wizualny wraz z urządzeniem będącym jego nośnikiem, będący informacją połączoną z komunikatem perswazyjnym, służącą w szczególności zachęceniu potencjalnych klientów do zakupu określonych towarów lub skorzystania z określonych usług, w szczególności: tablicę wolnostojącą lub naścienną, gablotę, banner, urządzenie pneumatyczne, urządzenie wielkoformatowe eksponowane na ścianach budynków, rusztowaniach, samochodach i przyczepach, słup, maszt z flagą, neon, rysunek laserem, monitor, tablica LED, widoczne z przestrzeni publicznej, z wyłączeniem urządzeń gminnego systemu informacji;
- 7) miejsce do parkowania – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznacza również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów.

§ 7. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, poprzez ustalenie linii rozgraniczających te tereny, określone na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) MNe – teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MUE - teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 5) MN/U/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i zieleni parkowej;
- 6) US/UT – teren zabudowy usługowej z zakresu usług sportu, rekreacji, turystyki oraz usług hotelarskich;
- 7) ZP/U – teren zieleni parkowej i zabudowy usługowej;
- 8) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9) ZL – teren lasu;
- 10) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) KDZ – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 12) KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
- 13) KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 14) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna;
- 15) KP – teren komunikacji - ciąg pieszy.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę:

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych;
3. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) wydzielenia dojazdu lub drogi wewnętrznej nie oznaczonych na rysunku planu;
 - 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie działki sąsiedniej, pod warunkiem, że działka z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych.
4. Minimalna szerokość nowo wydzielonego dojazdu lub drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.
5. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej lub dojazdu bez przejazdu o długości powyżej 50 metrów albo obsługującej więcej niż 4 działki budowlane, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, pod warunkiem, że:
 - a) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.
- 2) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II uchwały;
- 3) dopuszcza się odtworzenie, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, nie spełniających wymogów dotyczących wysokości oraz kształtu dachu, określonych w Dziale II.

§ 11. W zakresie lokalizowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew i krzewów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 metra od poziomu terenu;
- 3) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających przepięrność i naturalny przepływ powietrza nie mniej niż 50 % powierzchni ogrodzenia, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów średnicy co najmniej 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z przeseł będących z prefabrykatami betonowymi;
- 5) zakazuje się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 4 m od korony rowów melioracyjnych.

§ 12. W zakresie lokalizowania reklam ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg;
 - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie umieszczania reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) łączna powierzchnia reklam na jeden budynek nie przekracza 6 m²;

- b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono;
 - c) reklama nie może utrudniać użytkownika obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
 - d) reklama ma wszelkie zgody i opinie przewidziane przepisami odrębnymi;
 - e) reklama musi być utrzymywana w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym estetykę urządzenia oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynku;
- 4) poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody dopuszcza się reklamy wolnostojące z zachowaniem następujących ograniczeń:
- a) zakazuje się lokalizacji reklam na niezabudowanych nieruchomościach;
 - b) na terenie nieruchomości może być zlokalizowana tylko jedna reklama wolnostojąca;
 - c) na terenie nieruchomości łączna powierzchnia reklam — wolnostojącej i pozostałych - nie może przekroczyć 8 m²;
 - d) reklama spełnia warunki określone w pkt 3 lit. c - e.

§ 13. W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków ustala się:

- 1) stosowanie na elewacji budynku kolorów pastelowych, to jest kolorów silnie rozbielonych, w szczególności: jasno szarego, jasno beżowego, jasno żółtego, jasno zielonego lub wykończenie z materiałów naturalnych, takich jak: kamień, cegła, drewno, metal;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach ceramiki i okładzin w jaskrawych kolorach oraz okładzin z blachy falistej i fałdowej, z odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) stosowanie pokryć dachowych w kolorach nie wyróżniających się w krajobrazie i zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów.

§ 15. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) zakaz lokalizacji usług i rzemiosła, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 3) wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko musi zamykać się w granicach działki budowlanej na której jest ono realizowane, w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, promieniowania, emisji gazów, pyłów, odorów oraz innego zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN i MNe do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”, tereny MN/U, MUE, MN/U/ZP do „terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”, tereny US/UT i ZP/U do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”;

5) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu, z możliwością uzupełniania i odnowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 16. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 60-67/1, 60-67/2, 60-67/3, 60-67/4, 60-67/5, 60-67/6, 60-67/7, 60-67/8, 60-67/10, 60-67/11, 60-67/49 i 61-67/9, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 2) dla terenów położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi uwzględniać zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

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

§ 18. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, w której obowiązują ograniczenia ustanowione w Statucie Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk.

§ 19. Na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie - obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wokół lotniska, tj. ich wysokość nie może być większa niż 247 m nad poziom morza.

§ 20. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. W celu ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:

- a) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- b) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 21. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - według ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

§ 23. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi – w szczególności z ustawą Prawo wodne oraz ustala się:

- 1) przed realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu nakaz przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami i powierzchniami utwardzonymi, w celu niedopuszczenia do zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz ochrony systemu melioracyjnego w szczególności utrzymania i wielkości przepływu.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 24. Ustala się układ dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, dla których obowiązują przepisy szczegółowe, zawarte w Dziale II uchwały.

§ 25. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych na których prowadzona jest inwestycja z uwzględnieniem następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla usług handlu, biur i gastronomii – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej sprzedaży, bądź konsumpcji, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy;
- 3) dla usług sportu, rekreacji, turystyki, zdrowia – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 5) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiórnych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska i Prawa lotniczego.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dla nowobudowanych sieci realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) nakaz niezwłocznego podłączenia do gminnej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.

§ 28. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej;
- 2) dopuszczenie stosowania jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej, zbiorników bezodpływowych, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20 m.

§ 29. W zakresie infrastruktury do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów dróg publicznych odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 2) dla zabudowy usługowej, odprowadzenie wód opadowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzenie wód opadowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych; na działkach budowlanych o spadku terenu powyżej 5⁰ oraz na działkach, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne; ustalenie przestaje obowiązywać z chwilą możliwości skierowania nadmiaru wód ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej.

§ 30. W zakresie infrastruktury do zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej.
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilanych elektrycznością oraz energią ze źródeł odnawialnych;
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się stosowanie kominków opalanych paliwem stałym, pod warunkiem, że nie jest to główne źródło ogrzewania budynków.

§ 31. W zakresie infrastruktury do zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się niekoncesjonowane wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych w czasie generacji lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym;
- 3) zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne 110 kV, z dopuszczeniem ich przełożenia, okablowania lub likwidacji.

§ 32. W zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

§ 33. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się stworzenie na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub powtórnego zagospodarowania.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 34. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowany jest obiekt budowlany, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 2) przekryć namiotowych.

Rozdział 13.

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

§ 35. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu 20%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8, MN9, MN10, MN11 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w układzie bliźniaczym oraz garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie.
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę - nie mniej niż 1200 m²;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN10 i MN11 - nie mniej niż 75%;
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN8 nie mniej niż 70%;
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN9 - nie mniej niż 65%;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki :
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN10 i MN11 - nie więcej niż 25%;
 - dla terenu oznaczonego MN8: nie więcej niż 30%;
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN9 - nie więcej niż 35%;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,5;
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 10 m;
 - dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 4 m.
 - f) geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°;
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe.
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1200 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11 od 60° do 120°,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN4 od 60° do 160°.

4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

§ 37. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w układzie bliźniaczym;
 - b) usługi nieuciążliwe wolnostojące lub lokale wbudowane w budynki mieszkalne;
 - c) garaże oraz budynki gospodarcze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U2 i MN/U3 - nie mniej niż 1500 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U,1 MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8 MN/U9 - nie mniej niż 1200 m².

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9 - nie mniej niż 60%,
- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U2 - nie mniej niż 70%.

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U2 - nie więcej niż 30%;
- dla pozostałych terenów - nie więcej niż 40%;

d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,7;

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 10 m,
- dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 4 m.

f) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U2 i MN/U3 - nie mniej niż 1500 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U,1 MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9 - nie mniej niż 1200 m².

b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;

4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy.

§ 38. Dla terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MNe1, MNe2, MNe3, MNe4, MNe5 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie.

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę - nie mniej niż 3000 m²; przy czym dla działek 16/18 i 16/21 dopuszcza się bilansowanie powierzchni nowych działek budowlanych z uwzględnieniem terenów ZP2, ZP4 oraz WS1;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 90%;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 10%;

d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,1;

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 10 m,
- dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 4 m.

f) geometria dachu:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 3000 m²;
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

§ 39. Dla terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami: MUE1, MUE2, MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE11, MUE12 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie;
- b) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku;
- c) zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji;
- d) dla terenów oznaczonych symbolami MUE7 i MUE8: zabudowa usług hotelarskich.

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę dla terenów oznaczonych symbolami: MUE1, MUE2, MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE12 - nie mniej niż 1500 m²; przy czym dla działek 16/18 i 16/21 dopuszcza się bilansowanie powierzchni nowych działek budowlanych z uwzględnieniem terenów ZP2, ZP4 oraz WS1;
- b) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę dla terenu oznaczonego symbolem MUE11 - nie mniej niż 1000 m²;
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MUE1, MUE2 - nie mniej niż 75%,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE11, MUE12 - nie mniej niż 70%.

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami MUE1, MUE2 - nie więcej niż 25%,
- dla terenów oznaczonych symbolami MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE11, MUE12 - nie więcej niż 30%.

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla terenów oznaczonych symbolami MUE1, MUE2 - nie więcej niż 0,15,
- dla terenów oznaczonych symbolami MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE11 - nie więcej niż 0,2,
- dla terenu oznaczonego symbolem MUE12 nie więcej niż 0,4.

f) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem:

- wolnostojącej zabudowy garażowej oraz budynków gospodarczych, dla której ustala się nie więcej niż 4 m,
- inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

g) geometria dachu:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami: MUE1, MUE2, MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE12 – nie mniej niż 1500 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem MUE11 – nie mniej niż 1000 m².

b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy.

§ 40.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i zieleni parkowej, oznaczonych symbolem MN/U/ZP1, MN/U/ZP2, MN/U/ZP3 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) usługi nieuciążliwe oraz zabudowa usług turystyki i rekreacji, w tym hotele, motele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe lub sanatoryjne, domy wypoczynkowe i wycieczkowe, schroniska, internaty, domy studenckie a także inne budynki przeznaczone do stałego pobytu ludzi w obiektach zamieszkania zbiorowego;
- c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej;
- d) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji.

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę - nie mniej niż 1500 m²;
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 70%;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 25%;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,2;
- e) wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem:
 - wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której ustala się nie więcej niż 4 m,
 - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

f) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°,
- układ połaci dachowych – dwuspadowe, czterospadowe lub płaskie.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1 500 m²;
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy.

§ 41. 1. Dla terenów zabudowy usługowej z zakresu usług sportu, rekreacji, turystyki oraz usług hotelarskich, oznaczonych symbolem US/UT1, US/UT2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi nieuciążliwe oraz zabudowa usług turystyki i rekreacji, w tym hotele, motele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe lub sanatoryjne, domy wypoczynkowe i wycieczkowe, schroniska, internaty, domy studenckie a także inne budynki przeznaczone do stałego pobytu ludzi w obiektach zamieszkania zbiorowego;
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej;
- c) wbudowane usługi handlu, biur i administracji o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku;
- d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- e) stadnina koni ze szkółką jeździecką.

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej według ustaleń zawartych w § 36 pkt 2, a w pozostałych przypadkach:

a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę:

- dla terenu oznaczonego symbolem US/UT1 nie mniej niż 2000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem US/UT2 nie mniej niż 3000 m².

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 50%;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%;

d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,5;

e) wysokość zabudowy- 10 m, z wyjątkiem:

- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której ustala się nie więcej niż 4 m,
- inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

f) geometria dachu – w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°,
- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub płaskie.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem US/UT1 – nie mniej niż 2000 m²;

b) powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem US/UT2 – nie mniej niż 3000 m²;

c) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 42. 1. Dla terenu zieleni parkowej i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem ZP/U1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleni parkowa;
- b) zabudowa usług kultury, kultu religijnego, zdrowia, administracji, opieki społecznej, turystyki, sportu i rekreacji;
- c) zabudowa usług handlu i gastronomii;
- d) garaże towarzyszące zabudowie usługowej.

- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę – 2500 m²;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 60%;
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,5;
 - wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych - nie więcej niż 12,
 - dla garaży - nie więcej niż 4 m.
 - geometria dachu – w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40° ,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe, czterospadowe lub płaskie.
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
- powierzchnia działki – nie mniej niż 2500 m²;
 - szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 43. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16:

- przeznaczenia terenu:
 - zieleń urządzona;
 - urządzenia sportu i rekreacji;
 - dojazd do działek budowlanych.
- zasady zagospodarowania terenu:
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 70%.

§ 44. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolem ZL1, ZL2 ustala się:

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

§ 45. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem od WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10:

- przeznaczenie terenu:
 - wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne;
 - zieleń nieurzadzona;
 - dojazd do działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - budowle i urządzenia hydrotechniczne.
- zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych.

§ 46. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

L.p.	Symbol terenu	Przeznaczenie podstawowe	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1	2	3	4	5
1.	KDZ1	droga publiczna	zbiorcza	1) na odcinku od północnej granicy planu do północnej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL3 – od 17m do 33m, zgodnie z rysunkiem planu; 2) na odcinku od północnej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL3 do drogi oznaczonej symbolem KDL5 – ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 7 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	KDZ2	droga publiczna	zbiorcza	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 9 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	KDL3	droga publiczna	lokalna	zmienna, od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu
4.	KDL4	droga publiczna	lokalna	zmienna, od 13 m do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu
5.	KDL5	droga publiczna	lokalna	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - 6 m
6.	KDD6	droga publiczna	dojazdowa	10 m
7.	KDW7	droga wewnętrzna	-	13 m
8.	KDD8	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 13 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu
9.	KDD9	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu
10.	KDD10	droga publiczna	dojazdowa	10 m
11.	KDD11	droga publiczna	dojazdowa	10 m
12.	KDD12	droga publiczna	dojazdowa	10 m
13.	KDD13	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, rów w liniach rozgraniczających drogi
14.	KDD14	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, rów w liniach rozgraniczających drogi
15.	KDD15	droga publiczna	dojazdowa	10 m
16.	KDD16	droga publiczna	dojazdowa	13 m
17.	KDD17	droga publiczna	dojazdowa	13 m; plac do zawracania
18.	KDD18	droga publiczna	dojazdowa	10 m
19.	KDD19	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu
20.	KDD20	droga publiczna	dojazdowa	10 m, plac do zawracania
21.	KDD21	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu
22.	KDD22	droga publiczna	dojazdowa	8 m
23.	KDD23	droga publiczna	dojazdowa	8 m
24.	KP24	ciąg pieszy		6 m

2. Nakazuje się realizację dróg oznaczonych symbolami: KDZ1, KDZ2 w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

3. Ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi KDZ1, KDZ2.

4. Nakazuje się urządzenie terenów dróg publicznych w sposób uwzględniający potrzeby osób niepełnosprawnych.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 48. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczynek-Borowina, zatwierdzony Uchwałą Nr 361/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczynek-Borowina, zatwierdzona Uchwałą Nr 322/V/25/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 marca 2009 r.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Cieślowski