



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 czerwca 2016 r.

Poz. 5342

### UCHWAŁA NR 262/VII/19/2016 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 13 kwietnia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 182, 183/5 i 183/6 z obrębu 0004 (Czarnów) gm. Konstancin-Jeziorna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr 103/VII/8/2015 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 182, 183/5 i 183/6 z obrębu 0004 (Czarnów) w Konstancinie-Jeziornie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna, przyjętego 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 regulowanych uchwałą.**

**§ 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 182, 183/5 i 183/6 z obrębu 0004 (Czarnów) w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się działki nr ew. 182, 183/5 i 183/6 z obrębu 0004 (Czarnów) w Konstancinie-Jeziornie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1045 i 1890.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 433, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 9) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) wspólny przebieg granic: strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 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 użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami, z wyjątkiem:
  - a) elementów wystających z budynku takich jak okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla pojazdów, które mogą wystawać przed nieprzekraczalną linią zabudowy nie więcej niż 2,0 m,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów oraz obiektów dozoru posesji, które mogą być realizowane pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi a liniami rozgraniczającymi terenów;

- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - oznacza część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną w procentach;
- 4) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

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

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi i liczbowymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN1, MN2**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**.

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

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę.

§ 10. 1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i wymiarowane na rysunku planu.

2. Lokalizacja zabudowy nie może być sprzeczna z wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi.

§ 11. Dopuszcza się umieszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:

- 1) łączna powierzchnia tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jeden budynek nie przekracza 6 m<sup>2</sup>;
- 2) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której ją umieszczono;
- 3) tablica reklamowa i urządzenie reklamowe nie mogą utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
- 4) tablica reklamowa i urządzenie reklamowe muszą być utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym ich estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynku.

§ 12. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem 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 ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla bram, furtek;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6 m od poziomu terenu;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
  - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w 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) zastosowanie ogrodzeń o przęsłach nadwieszonych nie mniej niż 15 cm ponad teren, lub
  - c) zastosowanie ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami.

### **Rozdział 5.**

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

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Część obszaru objętego planem położona jest na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 14. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, w szczególności usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

§ 15. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) teren MN należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren MNU należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **Rozdział 7.**

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

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem obowiązują 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.

§ 18. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” i nr 215A „Subniecka Warszawska”.

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

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;

- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

### **Rozdział 8.**

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

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

- 1) powierzchnia działek dla terenów:
  - a) MN1, MN2, U - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) MNU - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek dla terenów:
  - a) MN1, MN2, U - nie mniej niż 14 m,
  - b) MNU – nie mniej niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 9.**

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

**§ 20.** W zakresie kształtowania systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne: klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz projektowane drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. b,
  - d) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej, o której mowa w lit b należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów - nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
  - e) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Rozdział 10.**

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

**§ 21.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji, o których mowa w pkt 9:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) w pasach terenu ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 40$ ;
- 4) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 5) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenach MN1, MN2, MNU, U powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej, przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych, z preferencją dla źródeł odnawialnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 9) możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony 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 unieszkodliwienia.

### **Rozdział 11.**

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

§ 22. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

### **Rozdział 12.**

#### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.**

§ 23. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości

- 1) 20% dla terenów: MN, MNU, U,
- 2) 0% dla terenów: KDD, KDL, KDZ.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

§ 24. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1 i MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
  - c) miejsca do parkowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, garażowej, dla której ustala się wysokość zabudowy na nie więcej niż 5 m,
  - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70 %,
  - f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
  - g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
  - h) geometria dachu - dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

## i) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,

## j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

**§ 25.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

## 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- d) miejsca do parkowania;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, garażowej, dla której ustala się wysokość zabudowy na nie więcej niż 5 m,
- c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70 %,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
- g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- h) geometria dachu - dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

## i) materiały i kolorystyka elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,

## j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

**§ 26.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

## 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa - usługi handlu, gastronomii, pensjonatowo-hotelowe, usługi zdrowia,
- b) miejsca do parkowania;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
- c) ustalenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70 %,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
- g) geometria dachu - dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- h) materiały i kolorystyka elewacji:
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
  - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
- i) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

§ 27. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna (ul. Gościniec);
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – zbiorcza,
  - b) w granicach planu wyznacza się tylko północno-zachodnią linię rozgraniczającą, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 0 do 4,20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna (ul. Partyzantów);
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – lokalna,
  - b) w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 1,9 do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe.**

§ 30. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna zatwierdzony Uchwałą Nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251 z dnia 15 listopada 2005 r. poz. 8225 z późn. zm.).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Andrzej Cieślowski*



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 262/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EW. 182, 183/5 I 183/6 Z OBRĘBU 0004 (CZARNÓW) GM. KONSTANCIN-JEJZIORNA

SKALA 1:1000

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ linia zabudowy nieprzekraczalna
- ← 5 wymiarowanie odległości (w metrach)
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD teren dróg dojazdowych

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- |—|—| wspólny przebieg granic strefy ochrony urbanistycznej
- |—|—| Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- ▲— granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego

Wzryta ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna  
skala 1:10 000

**OZNACZENIA**

| Symbol | Opis   |
|--------|--|
| —      | Linie granic strefy ochrony urbanistycznej   |
| — — —  | Linie granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego |
| —▲—    | Linie granic Chojnowskiego Parku Krajobrazowego  |
| —▲▲▲   | Linie zabudowy nieprzekraczalnej   |
| — — —  | Linie granic terenów o różnym przeznaczeniu  |
| — — —  | Linie granic terenów o różnych zasadach zagospodarowania   |
| —      | Linie granic terenów o różnym przeznaczeniu  |
| —      | Linie granic terenów o różnych zasadach zagospodarowania   |
| —      | Linie granic terenów o różnym przeznaczeniu  |
| —      | Linie granic terenów o różnych zasadach zagospodarowania   |

Sporządził: Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna  
Wydział Planowania Przestrzennego  
Autor: inż. Małgorzata Andrzejak  
inż. Edyta Bartoszewska  
inż. Dorota Siewik  
inż. inż. Agnieszka Stasio  
Data: kwiecień 2016 r.

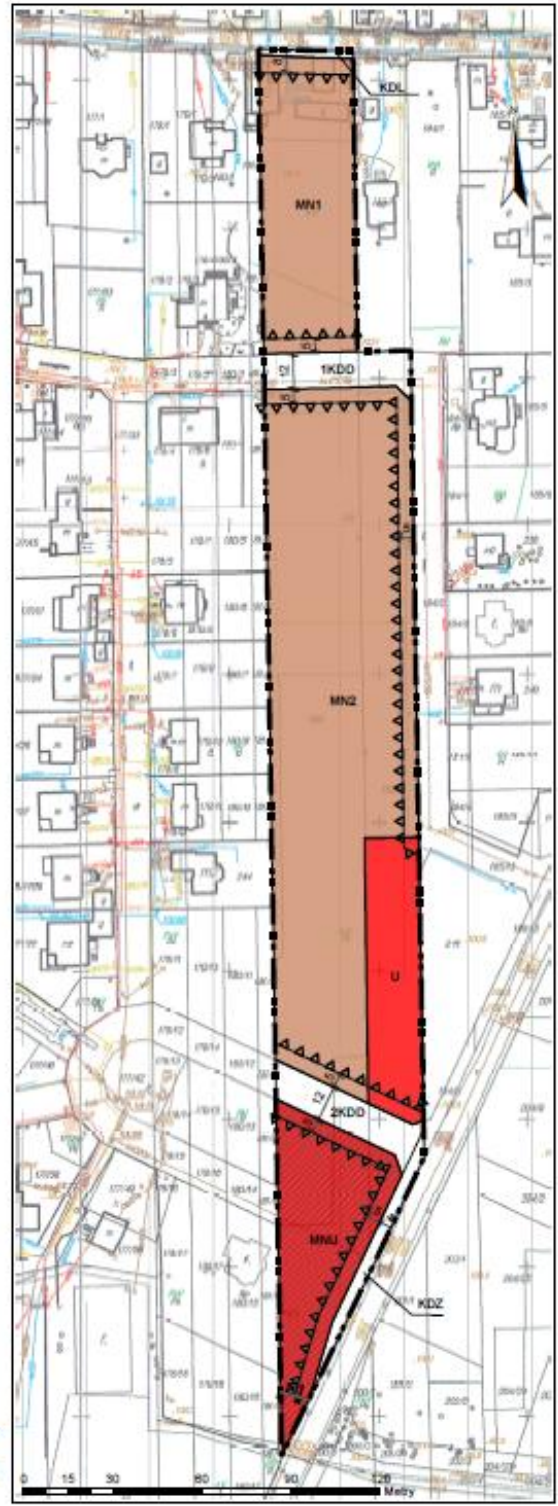
Plan miejscowy (1:1000) - Obszar Ochrony Urbanistycznej (OU) i otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (OPK) - 182, 183/5, 183/6 - 0004 (Czarnów) - Gmina Konstancin-Jeziorna

Opis inwestycji: 400/14

Identyfikator inwestycji: R-1418

Data wykonania: 2016-03

inż. Małgorzata Andrzejak



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 262/VII/19/2016  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 13 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy:

- 1) dróg gminnych;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)

**§ 4. 1.** Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej ( art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).