



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 marca 2014 r.

Poz. 3021

UCHWAŁA NR 521/VI/41/2014 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 12 lutego 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 32/5 z obrębu Obory Gm. Konstancin-Jeziorna.

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.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 związku z uchwałą nr 200/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 32/5 z obrębu Obory Gm. Konstancin-Jeziorna, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 32/5 z obrębu Obory Gm. Konstancin-Jeziorna, 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 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 o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działkę o nr ew. 32/5 z obrębu Obory w jej granicach geodezyjnych.

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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

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

²⁾ Zmiany tekstu 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.

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

§ 5. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) **linia rozgraniczająca** - oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - oznacza linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej;
- 3) **usługi publiczne** - oznacza usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego z zakresu kultury, sportu, rekreacji i turystyki;
- 4) **standardy jakości środowiska** - 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.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 6. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poprzez ustalenie linii rozgraniczających te tereny.

§ 7. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) plac zabaw dla dzieci,
 - c) boiska sportowe oraz urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - d) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
 - e) obiekty małej architektury;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 25%;
- 5) wysokość zabudowy - nie więcej niż 8 m;
- 6) geometria dachu - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - b) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń - minimum 1/2 płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i umożliwiać wgląd w głąb działki budowlanej,
 - c) wysokość nie więcej niż 1,6 m (nie dotyczy ogrodzeń boisk i urządzeń sportowych);
- 8) zakaz umieszczania reklam.

§ 8. Dla **terenu drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasę drogi - zbiorcza;
- 3) wschodnią linię rozgraniczającą drogi, przy czym w granicach planu zlokalizowana jest część pasa drogowego o szerokości - 5 m;
- 4) zakaz umieszczania reklam.

Rozdział 4.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustanowiono przepisami odrębnymi następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Chojnowski Park Krajobrazowy - granica zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - granica zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu.

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 wszystkie zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w odpowiednich przepisach odrębnych dotyczących ochrony tych obszarów.

§ 10. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 11. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się, że teren 1ZP należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

Rozdział 5.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 12.1. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym 60-68/4).

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 6.

Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w statucie uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego.

§ 14. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 (Dolina Środkowej Wisły);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 (Subieniecka Warszawska);
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A (Subieniecka Warszawska – część centralna).

2. W granicach terenu 1ZP zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących zanieczyszczenie wód podziemnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1ZP od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) obowiązek zapewnienia nie mniej niż 5 miejsc parkingowych w granicach terenu 1ZP, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) możliwość realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2, w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ.

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

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane obiekty infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi publicznej 1KDZ;
- 2) możliwość realizacji lokalnych obiektów infrastruktury technicznej w granicach terenu 1ZP pod warunkiem, że zostaną one usytuowane w pasie o szerokości 10 metrów licząc od linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 1ZP i 1KDZ, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 9;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z indywidualnego ujęcia wody, docelowo z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenu 1ZP w granicach tego terenu;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub ze źródeł energii odnawialnej;
- 7) zaopatrzenie 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 uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony zabytków;
- 10) obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi w granicach terenu 1ZP, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc uchwała Nr 228/V/16/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Obór i Łyczyna (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 165 poz. 5879) w części objętej planem.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

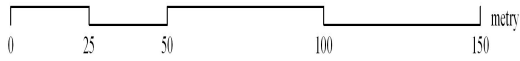
Andrzej Cieślowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR EW. 32/5 Z OBRĘBU OBORY GM. KONSTANCIN-JEZIORNA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 521/VI/41/2014
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 12 lutego 2014 r.

Skala: 1:1 000



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

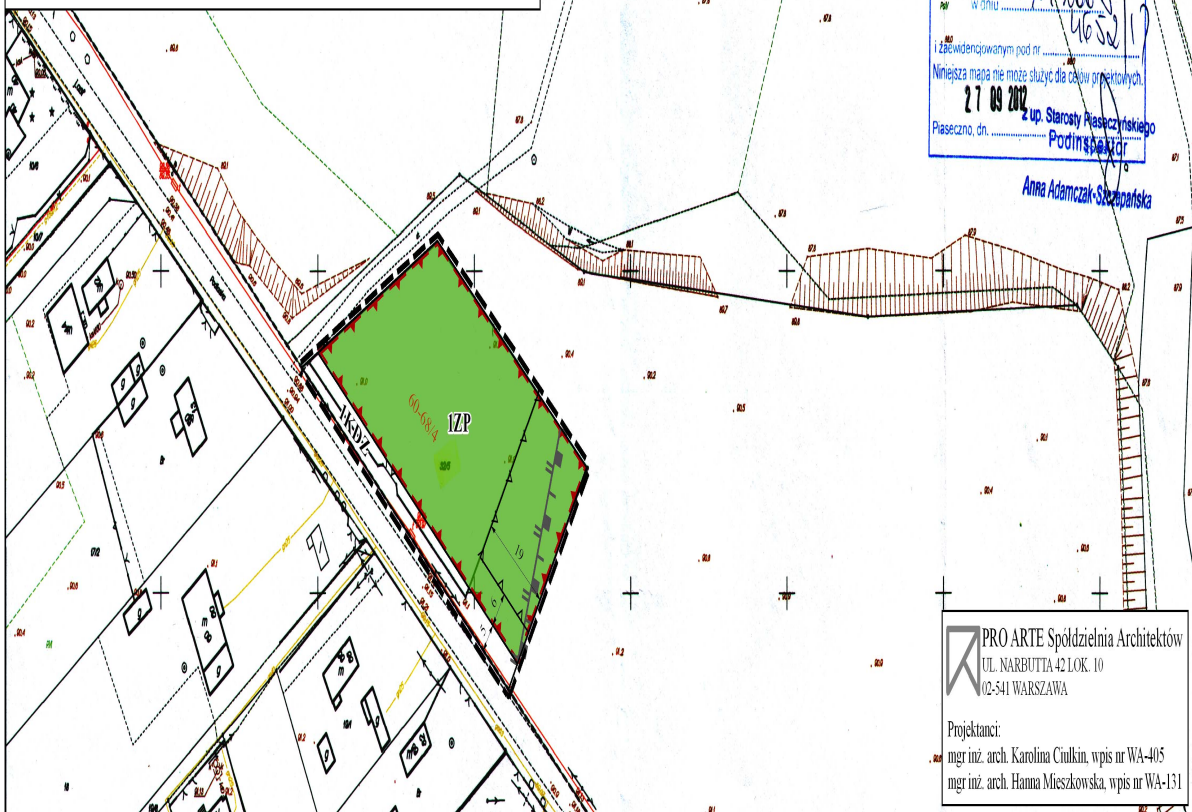
przeznaczenie terenu

- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Wyrys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



STAROSTA PIASECZYŃSKI
Wydział Geodezji i Katastru
Poświadczam się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjeżdżając do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
w dniu
i zbewidencjowanym pod nr
Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych.
27 09 2012 up. Starosty Piaseczyńskiego
Piaseczno, dn.
Anna Adamczak-Szczepańska

PRO ARTE Spółdzielnia Architektów
UL. NARBUTTA 42 LOK. 10
02-541 WARSZAWA
Projektanci:
mgr inż. arch. Karolina Ciulkin, wpis nr WA-405
mgr inż. arch. Hanna Mieszowska, wpis nr WA-131

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 521/VI/41/2014
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 12 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki o nr ew. 32/5 z obrębu Obory Gm. Konstancin-Jeziorna**

Nie zgłoszono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 521/VI/41/2014
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 12 lutego 2014 r.

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

Na podstawie 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.) określa się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady 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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności sprawę:

- 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 niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. 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 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm), 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.).

Uzasadnienie

do uchwały nr 521/VI/41/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 32/5 z obrębem Obory Gm. Konstancin-Jeziorna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 32/5 z obrębem Obory Gm. Konstancin-Jeziorna (zwany dalej planem) został sporządzony na podstawie uchwały Nr 200/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje działkę o nr ew. 32/5 z obrębem Obory w jej granicach geodezyjnych. Ww. działka położona jest przy ul. Podlaskiej w sąsiedztwie osiedla Parcela. Łączna powierzchnia terenu objęta planem wynosi 0,3 ha. Głównym celem sporządzanego planu jest usankcjonowanie istniejącego stanu zagospodarowania terenu - na terenie zrealizowany został plac zabaw dla dzieci wraz z boiskiem, oraz dopuszczenie budowy świetlicy dla mieszkańców.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów Obór i Łyczyna zatwierdzony uchwałą nr 228/V/16/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 czerwca 2008 r. zgodnie z którym działka nr ew. 32/5 przeznaczona jest na cele gospodarki rolnej z dopuszczeniem zalesień.

Zgodnie z obowiązującym 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. teren objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony ekologicznej. Plan przewiduje dla działki o nr ew. 32/5 pod zieleń urządzonej wraz z programem rekreacyjno-wypoczynkowym (plac zabaw dla dzieci, boiska i urządzenia sportowe i rekreacyjne) oraz zabudowę usługową z zakresu usług publicznych (kultura, sport, rekreacja i turystyka). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 32/5 z obrębem Obory Gm. Konstancin-Jeziorna został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 21 października 2013 r. do dnia 12 listopada 2013 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 26 listopada 2013 r., nie złożono uwag.