

**UCHWAŁA NR...../2025
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego
Kawęczyn – część wschodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 383/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia stwierdzając, że 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 obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia, 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 zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar w następujących granicach:

- 1) od północnego narożnika działki o nr ew 60 z obrębu Kawęczyn zachodnia granica drogi wojewódzkiej nr 724 (zachodnia granica działek o nr: 284/72, 284/94, 284/73, 284/74, 284/75, 284/76, 284/77, 284/78, 284/41, 284/79, 284/80, 284/81, 284/50, 284/82, 284/83, 284/84, 284/85, 284/86, 284/87, 284/88, 284/89, 284/90, 262/1, 263/1, 284/91 z obrębu Kawęczyn);
- 2) południowa granica administracyjna między gminą Konstancin-Jeziorna a gminą Góra Kalwaria w kierunku wschodnim;
- 3) granica między obrębami Kawęczyn i Dębówka;
- 4) granica między obrębami Kawęczyn i Cieciszew;
- 5) granica między obrębami Kawęczyn i Turowice do północnego narożnika działki o nr ew 60 z obrębu Kawęczyn.

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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone za pomocą symboli cyfrowo-literowych;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (AZP: 60-68/10, 61-68/25, 61-68/26 i 61-68/28);
- 7) budynek objęty ochroną w planie;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wspólny przebieg granic - granica administracyjna gminy Konstancin–Jeziorna oraz granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin–Jeziorna;
- 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone literami (A, B, C, D, E),
- 4) obszar zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach, wpisany do rejestru zabytków,
- 5) obszar otoczenia zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach, wpisany do rejestru zabytków,
- 6) pomniki przyrody, oznaczone cyframi (1, 2, 3);
- 7) granica strefy ochrony pomnika przyrody;
- 8) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 9) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”;
- 10) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 11) obszar występowania melioracji szczegółowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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 użytych w uchwale określeń

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **teren** - oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **uciążliwość dla środowiska** - oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 5) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 6) **usługi** – oznaczają samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych,
- 7) **usługi publiczne** – oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu.

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

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów typu aparthotel i condohotel.

4. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **1MN, 2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolami **1RM, 2RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **1U, 2U**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych – oznaczony symbolem **1UP**;
- 6) teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki, usług zdrowia i opieki zdrowotnej, rekreacji i gastronomii – oznaczony symbolem **1UT**;
- 7) teren zieleni urządzonej parkowej - oznaczony symbolem **1ZP**;
- 8) tereny zieleni naturalnej na skarpie – oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**;
- 9) tereny rolnicze – oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R**;
- 10) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS; 5WS, 6WS**;
- 11) tereny drogi publicznej klasy głównej – oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG; 4KDG**;
- 12) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ**;
- 13) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **1KR i 2KR**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m;
- 3) przepisy pkt 2 oraz przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz obiektów małej architektury;
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.
4. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - 1) są one usytuowane w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) nie będą rozbudowywane w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§9.1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w 1:
 - 1) w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) powstałej w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) powstałej w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu;
 - 4) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
 - 5) powstałej w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu:
– przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu
3. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych ustala się, że:
 - 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m;
 - 2) droga wewnętrzna bez przejazdu, o długości powyżej 50 m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych musi być zakończona placem do zawracania samochodów.

§ 10. 1. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i szarości, z tym że nakaz ten nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.
2. Ustalenia określone w ust. 1 nie dotyczą obiektów budowlanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§11. 1. Część obszaru objęta planem położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZP znajdują się pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu symbolem i cyframi 1 i 3.
4. Na terenie oznaczonym symbolem 2ZN znajduje się pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu symbolem i cyfrą 2.
5. W odniesieniu do pomników przyrody, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się strefę ochrony pomników przyrody, których miejsce lokalizacji oznaczono na rysunku planu, w promieniu 15 metrów od pnia drzewa;
6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 zakazuje się prowadzenia wszelkich prac ziemnych i zmian stosunków wodnych oraz prowadzenia wszelkiej działalności mogącej doprowadzić do zmian wegetacyjnych drzewa.
7. Ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych skarpy wiślanej poprzez ochronę naturalnej rzeźby terenu i istniejącej cennej zieleni.

§12. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

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

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) tereny MN - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MN/U- należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny RM – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny ZP, UT - należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§14. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) obowiązek ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i kanalizowaniem oraz zachowanie wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych pasa terenu niezabudowanego i nieogrodzonego o szerokości min. 4 m, do celów konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

.

Rozdział 6

Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych

§ 15. 1. W obszarze objętym planem ochronie podlega:

- 1) zespół dworsko-parkowy w Kawęczynie-Turowicach (wraz z parkiem krajobrazowym) wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1343 decyzją z dnia 19 maja 2016 r. i oznaczony na rysunku planu, w którego skład wchodzi:
 - a) drewniany dwór, oznaczony na rysunku planu symbolem i literą A,
 - b) pawilon parkowy (tzw. kaplica), oznaczony na rysunku planu symbolem i literą B,
 - c) mostek parkowy I, oznaczony na rysunku planu symbolem i literą D,
 - d) mostek parkowy II, oznaczony na rysunku planu symbolem i literą E,
 - e) mostek parkowy III, oznaczony na rysunku planu symbolem i literą C,

2) otoczenie zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-1343 decyzją z dnia 19 maja 2016 r. i oznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych: (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-68/10, 61-68/25, 61-68/26 i 61-68/28), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 i 2 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a i b ustala się:

- 1) zachowanie układu przestrzennego chronionych budynków i obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych;
- 2) nakaz zachowania gabarytów budynków, formy i materiałów elewacji chronionych budynków, kształtu i rodzaju pokrycia dachu, wystroju architektonicznego i detali oraz nakaz odtworzenia charakteru zabudowy, w tym detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

5. W odniesieniu do budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit c-e ustala się nakaz zachowania gabarytów, formy, detali architektonicznych i materiałów użytych do budowy obiektów oraz nakaz odtworzenia charakteru obiektów, w tym detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

6. W odniesieniu do zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

- 1) ochronę parku krajobrazowego poprzez obowiązek zachowania i rekonstrukcji historycznego układu zieleni i składu gatunkowego drzew i krzewów wysokich, przy czym dla drzew i krzewów wysokich wycinkę dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub względami bezpieczeństwa;
- 2) ochronę parkowych alejek, cieków wodnych i stawów, których przebudowę dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami przywrócenia pierwotnego ich układu i przebiegu oraz względami bezpieczeństwa;
- 3) ochronę krajobrazu oraz ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach.

7. W odniesieniu do otoczenia zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się obowiązek takiego sposobu zabudowy i zaoszczędzenia terenu, który umożliwi wyekspozowanie obiektów chronionych.

8. Wyznacza się budynek objęty ochroną w planie, zlokalizowany w granicach terenu 2MN/U, oznaczony na rysunku planu.

9. Dla budynku objętego ochroną, o którym mowa w ust. 8 ustala się nakaz zachowania gabarytów, formy i materiałów elewacji, kształtu i rodzaju pokrycia dachu i detali oraz nakaz odtworzenia charakteru zabudowy, w tym detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

Rozdział 6.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

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

2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowsk, i obszarów ochrony uzdrowskiej oraz gmin uzdrowskich, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 nakazuje się:

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

§ 18. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na osuwanie się mas ziemnych.

2. W ganiach obszaru o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 5.
- 2) zakaz przekształcania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych zniekształcających profil skarpy;
- 3) nakaz prowadzenia prac modernizacyjnych i ziemnych ze szczególnym uwzględnieniem stopnia skomplikowania warunków gruntowych;
- 4) nakaz utrzymania systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice osuwisk;
- 5) możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wyznaczonych na rysunku planu.

§ 19. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) powierzchnia działek:
 - a) nie mniejsza niż 1500 m² dla terenów 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 2U,
 - b) nie mniejsza niż 10 000 m² dla terenu 1ZP,
 - c) nie mniejsza niż 1200 m² dla terenu 1UP,
 - d) nie mniejsza niż 3000 m² dla terenów 1RM, 2RM i 1UT,
 - e) nie mniejsza niż 1000 m² dla terenu 1U;
 - 2) szerokość frontu działek:
 - a) nie mniej niż 20 m dla terenów , 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 1U, 2U, 1UP,
 - b) nie mniej niż 25 dla terenów 1UT, 1RM, 2RM, 1ZP;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 90° do 120°
2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 21. 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 zagospodarowaniem terenu nakaz przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z 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

- §22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami 4KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD .
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg:
- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
 - 3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu w rowach melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.
- § 23. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach;
 - 2) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca do parkowania dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - 4) dla lokali gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu;
 - 5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług hotelarskich lub agroturystyki – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe;
 - 6) dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni terenu na którym dopuszczone są terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
 - 7) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektu;
3. W przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca;
4. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.
5. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
6. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG i 3KDG.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

- § 24.1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 25. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

§ 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych szamb;
- 3) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, UP i UT w granicach własnej działki;
- 5) wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w razie potrzeby za pomocą urządzeń technicznych, jak: systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne.
- 6) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 7) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem § 29.

§ 28. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 29.
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$.

§ 29. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 30. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 31. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolniczej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Rozdział 12.

Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 33. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 1U, 2U; 1UP, 1UT, 1RM, 2RM.
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 1KDG, 2 KDG, 3KDG, 4KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca do parkowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1 500 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 10 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej;

c) udział powierzchni zabudowy:

- nie więcej niż 25%, dla terenu 1MN,

- nie więcej niż 30 % terenu 2MN,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 70%, dla terenu 1MN,

- nie mniej niż 55 % dla terenu 2MN,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

– nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2 dla terenu 1MN,

– nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4 dla terenu 2MN,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;

3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8 MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) budynki gospodarcze i garażowe,

d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,

b) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej;

- nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej;

c) udział powierzchni zabudowy:

– nie więcej niż 25 % dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U, 7MN/U, 8MN/U,

- nie więcej niż 45 % dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 6MN/U,

- nie więcej niż 30 % dla terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

– nie mniej niż 70% dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U, 7MN/U, 8MN/U,

- nie mniej niż 40% dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 6MN/U,

-nie mniej niż 60% dla terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,3 dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U, 7MN/U, 8MN/U,
- nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,5 dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 6MN/U,
- nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,4 dla terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;

3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej.

§ 36. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa zagrodowa realizowana w rozumieniu przepisów odrębnych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) budynki gospodarcze i garażowe,
- c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3 000 m²,
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,
- c) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 10 %;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;

§ 37. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi publiczne,
- b) zabudowa usługowa,
- c) budynki gospodarcze i garażowe,
- d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m²,
- b) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 11 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,

- - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,

- c) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40 %,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,8,
- f) geometria dachu: dachy czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie.

§ 38. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu turystyki, usług zdrowia i opieki zdrowotnej, rekreacji i gastronomii, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu turystyki, usług zdrowia i opieki zdrowotnej, rekreacji i gastronomii,
- b) budynki gospodarcze i garażowe,
- c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3000 m²,
- b) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 12 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,
- c) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, oraz nadsypywania gruntu,
- d) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych,
- e) prowadzone prace budowlane nie mogą prowadzić do zniekształcenia profilu skarpy,
- f) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 10 %,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%,
- h) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,3,
- i) geometria dachu: dachy czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie.

§ 39. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb istniejącej zabudowy,
- c) miejsca do parkowania dla potrzeb istniejącej zabudowy.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m²
- b) zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy,
- c) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, oraz nadsypywania gruntu,

- d) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych,
- e) prowadzone prace budowlane nie mogą prowadzić do zniekształcenia profilu skarpy
- f) wysokość zabudowy- nie więcej niż 6 metrów,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,

§ 40. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
- b) wysokość zabudowy- nie więcej niż 9 metrów,
- c) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40 %,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie.

§ 41. Dla terenu zieleni urządzonej parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleni urządzona parkowa,
- b) usługi nieuciążliwe z zakresu kultury, oświaty, rekreacji i gastronomii w istniejących budynkach,
- c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) miejsca do parkowania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 10 000 m²,
- b) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejących budynków,
- c) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji poza obszarem narażonym na osuwanie się mas ziemnych
- d) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, oraz nadsypywania gruntu,
- e) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych,

- f) prowadzone prace budowlane nie mogą prowadzić do zniekształcenia profilu skarpy;
- g) wysokość zabudowy- nie więcej niż 9 metrów,
- h) ustalenie, o którym mowa w lit. g nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 95%,

§ 42. Dla terenów zieleni naturalnej na skarpie, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN i 4ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 29,
 - b) dopuszcza się użytkowanie rolnicze,
 - c) dopuszcza się utrzymanie, modernizację oraz przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian koniecznych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, zabezpieczeniem terenu przed osuwaniem się,
 - e) zakaz nadsypywania gruntu,
 - f) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych

§ 43. Dla terenów rolniczych , oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R i 9 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rolnicze - uprawy polowe, pastwiska, łąki wraz z drogami gospodarczymi, polnymi,
 - b) zieleń naturalna.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 29,
 - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację oraz przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.
 - c) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian koniecznych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, zabezpieczeniem terenu przed osuwaniem się,
 - d) zakaz nadsypywania gruntu,
 - e) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych.

§ 44. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) tereny zieleni nieurządzonej,
 - c) budowle i urządzenia hydrotechniczne.
- 2) 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.

§ 45. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – główna;
- 3) dla drogi 1KDG szerokość w liniach rozgraniczających od 0 do 135 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi 2 KDG szerokość w liniach rozgraniczających od 0 do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi 3 KDG szerokość w liniach rozgraniczających od 0 do 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi 4 KDG ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 19 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – zbiorcza;
- 3) dla drogi 1KDZ szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 67 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi 2 KDZ ustala się północą linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 18 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) klasa drogi – dojazdowa;
- 3) dla drogi 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 48. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2 KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) dla drogi 1KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi 2KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 49. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi, zatwierdzony Uchwałą Nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 6 września 2006 r. Nr 178, poz. 6941).

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

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