

z dnia 21 maja 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z uchwałą Nr 86/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych, zmienioną uchwałą nr 334/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., stwierdzając, że plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

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

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 5 do uchwały.

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

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

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

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379.

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

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

- 1) granica rezerwatu przyrody „Obory”;
- 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków;
- 6) granica strefy „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 7) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 8) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 9) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 10) granica strefy 50 m od cmentarza;
- 11) granica strefy 150 m od cmentarza;
- 12) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;
- 13) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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

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

Rozdział 2.

Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) linia rozgraniczająca - oznacza linię określoną na rysunku planu, która stanowi granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu - oznacza kategorie form zagospodarowania lub działalności albo grupy tych kategorii, które jako jedyne są możliwe do realizacji w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem: elementów wysuniętych poza obrys ścian budynku takich jak okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla podjazdów, a także obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji, obiektów małej architektury oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 5) standardy jakości środowiska – oznacza dopuszczone przepisami odrębnymi wartości negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności w odniesieniu do natężenia drgań, natężenia pola elektromagnetycznego, poziomu hałasu, poziomu emisji lub zawartości zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 6) usługi nieuciążliwe - oznacza usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza obszar lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów.

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem 1RU;
- 5) teren rezerwatu przyrody „Obory”, oznaczony symbolem 1ZN;
- 6) lasy, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL i 10ZL;
- 7) las z zabudową rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem 1ML;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 9) cmentarze, oznaczone symbolami 1ZC i 2ZC;
- 10) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS i 3WS;
- 11) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 1KDG;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 14) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem 1KPR;
- 15) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW;
- 16) tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KP i 2KP.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

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

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

§ 10. 1. Adaptuje się i dopuszcza zabudowę wyodrębnionych nieruchomości gruntowych lub działek gruntu:

- 1) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 2) powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu.

2. Zabudowa i rozbudowa budynków na nieruchomościach, o których mowa w ust. 1 jest możliwa w przypadku gdy jednocześnie:

- 1) zachowane zostaną ustalone planem gabaryty budynków;
- 2) zachowane zostaną ustalone planem następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej.

§ 11. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunkach planu.

2. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i nadbudowy całości lub części budynku, która została zlokalizowana niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy części budynku zlokalizowanej zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 12. Ustala się zasady usytuowania i kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

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

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

- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach i obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) łączna powierzchnia reklam na jednym budynku nie przekracza:
 - dla terenu 1U - 2 m²,
 - dla terenu 1MN, 1ML, 2U, 1RU – 3m²,
 - b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono,
 - c) reklama nie utrudnia użytkowania i korzystania z nieruchomości, w tym także nieruchomości sąsiednich.
 - d) reklama ma wszelkie zgody przewidziane przepisami odrębnymi;
- 4) wymagania określone w pkt 1-3 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej.

§ 14. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

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

§ 15. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachów:

- 1) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zakaz stosowania dachów o niesymetrycznym (różny kąt nachylenia) układzie głównych połaci dachowych;
- 3) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa.

§ 16. Ustala się zasady stosowania kolorystyki obiektów budowlanych:

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

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

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

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

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

§ 18. 1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

2. Zakazuje się lokalizowania usług i rzemiosła o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

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

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

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

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

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

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

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

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

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

- 1) nakaz utrzymania obiektu, a także dostosowania sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, na której znajduje się dany obiekt, potrzebie ochrony samego zabytku oraz towarzyszącej mu zieleni, jak również ochrony jego ekspozycji widokowej od strony dróg publicznych, zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu.

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

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

Rozdział 7.

Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 24. 1. Obszar objęty planem położony jest w strefie „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Konstancin-Jeziorna, przy czym:

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

3) tereny wyznaczone na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały w całości znajdują się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

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

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

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

2. Zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących zanieczyszczenie wód podziemnych na terenach IMN, 1U, 2U i IRU.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

1) powierzchnia działek:

- a) w terenie IMN - nie mniej niż 2500m²;
- b) w terenie 1 U - nie mniej niż 8.000 m²;
- c) w terenie 2U - nie mniej niż 4.000 m²;

2) szerokość frontu działek:

- a) w terenie IMN – nie mniej niż 20m;
- b) w terenach 1U i 2U - nie mniej niż 60 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 130°.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

§ 32. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) dla samochodów nie mniej niż 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
 - b) dla rowerów nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

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

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

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

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane obiekty infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane następujące urządzenia inżynierskie: przyłącza do budynków, sieci rozbiornicze, urządzenia telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, pompownie wodne, przepompownie ścieków i oczyszczalnie wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem pkt 5 - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów 1MN, 1U, 2U, 1RU, 1ML w granicach działek budowlanych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 7) zapatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł energii odnawialnej;
- 9) możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów położonych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 13.

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

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami i drogami wewnętrznymi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 20m;
 - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%;
 - e) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 10 m,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - g) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki stanowiącej drogę wewnętrzną;
 - h) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy;

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z lecznictwem uzdrowiskowym, ochroną zdrowia i gastronomią wraz z niezbędnymi do obsługi terenu obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, parkingami i drogami wewnętrznymi,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 8000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 60m,
 - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 40%,
 - e) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży - nie więcej niż 14 m,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych do 35°;

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z ochroną zdrowia, turystyką, gastronomią, rekreacją i wypoczynkiem wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, parkingami i drogami wewnętrznymi,
 - b) mieszkania wbudowane w zabudowę usługową,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 4000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 60m,
 - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie więcej niż 11 m,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - b) obsługa rekreacji i sportów jeździectwa konnego pod warunkiem nie przekraczania 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz miejsca parkingowe służące wyłącznie do obsługi terenu 1RU;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%,
 - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Warecka;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 20 do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się realizację parkingów w miejscu poszerzenia linii rozgraniczających.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Wierzbnowska;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Akacyjowa;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna - ul. Sue Ryder;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna – ul. Od Lasu;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-rowerowy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

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

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie terenu – publiczny parking;

2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na miejscach postojowych, dojazdach i dojściach.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 59. W części objętej planem tracą moc uchwały:

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

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

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Ciesławski

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 568/VI/44/2014

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 21 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia do 18 lutego 2010 r.

L.p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki org.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	12.02. 2010 r.	Iwona Hentka Soltys w imieniu Wspólnoty Mieszkańców wsi Stare Wierzbno	1) Nie wyraża zgody na proponowane w wyłożonym planie włączenie działek o nr ew. 5, 7 i 12 z obrębu 03-24 do otuliny Lasu Chojnowskiego. 2) Wniosek o przeznaczenie działek na cele budowlane.	Działki o nr ew. 5, 7 i 12 z obrębu 03-24	Działka o nr ew. 5 – 1 ZLs, 1 ZNi, 2 ZLs i 1 KDD Działka o nr ew. 7 - 3 ZLs, 2 ZNi i 12 KDD Działka o nr ew. 12 – 5 ZLs		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.
2.	12.02. 2010 r.	Iwona Hentka Soltys w imieniu właścicieli działek wsi Stare Wierzbno	1) Nie wyraża zgody na proponowane w wyłożonym planie włączenie działek o nr ew. 29, 30, 33, 32, 4, 98, 27, 28, 21, 35, 5 z obrębu 03-31 do otuliny Lasu Chojnowskiego. 2) Wniosek o przeznaczenie działek na cele budowlane	Działki o nr ew. 29, 30, 33, 32, 4, 98, 27, 28, 21, 35, 5 z obrębu 03-31	14 ZLs i 2 ZN		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona	Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.
3.	01.03. 2010 r.	Grażyna Żmigrodzka -Konitzer	Wnosi o zmianę koncepcji dotyczącej przebiegu i szerokości nowoprojektowanych dróg/ulic. przecinających obszar chroniony w części zachodniej planu ze szczególnym wskazaniem na	1) Droga 3 KDL - część działki o nr ew. 225 z obrębu Czarnów 2) Droga 4 KDD	Droga 3KDL i 4KDD		nieuwzględniona	uwzględniona		Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu

			nowoprojektowaną drogę lokalną o symbolu 3 KDL.	– część działki o nr ew. 3 z obrębu 03-31 i część działki o nr ew. 223 z obrębu Czarnów						21 marca 2012 r.
4.	02.03.2010 r.	Krystyna i Krzysztof Putka	Wnoszą o wykreślenie z projektu planu projektowanej drogi o symbolu 3 KDL i 4 KDD	1) Droga 3 KDL -część działki o nr ew. 225 z obrębu Czarnów 2) Droga 4 KDD – część działki o nr ew. 3 z obrębu 03-31 i część działki o nr ew. 223 z obrębu Czarnów	Droga 3 KDL i 4 KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Została zlikwidowana droga o symbolu 3 KDL. Natomiast zamiast drogi 4KDD został wprowadzony ciąg pieszo-rowerowy o symbolu 1KPR. Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.
5.	05.03.2010 r.	Magdalena Kozarska Sylwia i Piotr Sychan Tomasz i Anna Luccy Eugenia Kondejca Magdalena Olejniczak Anna Olszewska –	Wnoszą o wykreślenie z projektu planu dróg 3 KDL i 4 KDD gdyż: budowa dróg wpłynie na: - środowisko naturalne, konieczność karczowania lasu, zagrożenie dla zwierząt. - wzmożone natężenie ruchu w obszarze parku krajobrazowego oraz kompleksu zabudowań jednorodzinnych, - skoncentrowanie ruchu samochodowego na ul. Zaleśnej (brak uzgodnień w tym zakresie z Urzędem Gminy Góra Kalwaria) Droga przy ul. Zaleśnej w przypadku budowy wymagałaby zmiany kategorii	1) Droga 3 KDL -część działki o nr ew. 225 z obrębu Czarnów 2) Droga 4 KDD – część działki o nr ew. 3 z obrębu 03-31 i część działki o nr ew. 223 z obrębu Czarnów	Droga 3 KDL i 4 KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Została zlikwidowana droga o symbolu 3 KDL. Natomiast zamiast drogi 4KDD został wprowadzony ciąg pieszo-rowerowy o symbolu 1KPR. Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-

		<p>Kauglec</p> <p>Agata Żurowska</p> <p>Maciej Kielbicki</p> <p>Marzena Wilk</p> <p>Joanna Zdanowicz</p> <p>Krystyna Stecikowska</p> <p>Jadwiga Żebrowska</p> <p>Beata Neuhoff von der Lej</p> <p>Danuta Szwec-Paldyna</p> <p>Edward Fajdek</p> <p>Jadwiga Malicka</p> <p>Artur Nowak</p> <p>Joanna Skowronek</p> <p>Mariola Kosowska</p>	<p>z gminnej na powiatową. Zmiana kategorii ulicy Zaleśnej z gminnej na powiatową z poszerzeniem ul. Chylickiej spowoduje zwiększony ruch samochodów ciężkich (tirów i dostawczych).</p> <p>Obecna zabudowa w obrębie ul. Zaleśnej wykonana jest z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego dla Góry Kalwarii, który nie przewidywał żadnej drogi powiatowej. W przypadku wykonania tej drogi gmina musi się liczyć z odszkodowaniami.</p> <p>Wykonanie tej drogi naruszy bezpieczeństwo mieszkańców.</p> <p>W ocenie Składających uwagę gmina Konstancin-Jeziorna zamiast planować nowe inwestycje drogowe przez Chojnowski Park Krajobrazowy mogłaby najpierw poprawić stan istniejących dróg w tej gminie.</p>							Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.
6.	01.03.2010 r.	Spółka dla zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej wsi Czarnów	<p>Wnoszą o:</p> <p>1) likwidację zapisów w § 10 tekstu planu ustalających ochronę zabytku archeologicznego nr ewid. AZP 60-6736,</p> <p>2) zaprojektowanie ścieżek rowerowych wg istniejącego projektu szlaków rowerowych wykonanego przez Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Zlewni Rzeki Jeziorki.</p> <p>3) zaprojektowanie na terenach 2 ZN, będących własnością Spółki – ogólnodostępnych boisk do piłki nożnej.</p>	3) Część działki o nr ew. 224	3) 2 ZN		1) nieuwzględniona	2) nieuwzględniona	3) nieuwzględniona	Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.

			ręcznej, siatkówki wraz z potrzebną infrastrukturą. 4) cały teren oznaczony 2 ZN, 4 ZN i 5 ZN należy przeznaczyć pod rekreację, turystykę i sport. 5) uzgodnienie zapisów projektu planu w zakresie drogi 1 KDZ z projektantem wykonującym na zlecenie Starostwa Piaseczyńskiego projektu przebudowy ulic Chylickiej i Gościnniec.	4) Część działek o nr ew. 224, 228 i 225	4) 2 ZN, 4 ZN i 5 ZN		a 4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona		4) nieuwzględniona 5) nieuwzględniona	
7.	10.03.2010 r poczta 05.03.2010 r	Wojciech Stankiewicz	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu przewidywanego 7 ZN na takie przeznaczenie, które będzie dopuszczało zbudowanie jednego domu jednorodzinnego na przedmiotowych działkach.	Działka o nr ew. 97/6 i fragment działki 97/2 z obrębu Obory-Lyczyn	7 ZN		nieuwzględniona	uwzględniona		Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.
8	11.03.2010 r poczta 05.03.2010 r.	Sportowy Klub Jeździecki „SEWAN”	Wnosi o wprowadzenie do projektu planu korekty i poszerzenie terenu 1 RU o niewielki obszar tj. ok. 4000 m2, tj. o teren oznaczony symbolem R od granicy terenu 1 RU do granicy kanalku wodnego, w celu realizacji krytej ujeżdżalni jeździeckiej. Na obecnym planie, czyli terenie 1RU nie ma możliwości postawienia krytej ujeżdżalni, ponieważ fizycznie jest na to zbyt mało miejsca. Ten fragment terenu oznaczonego 1 R - do granicy kanalku wykorzystywany jest do zajęć sportów konnych, rekreacji konnej i hipoterapii.	Fragment działki o nr ew. 98/3 z obrębu Obory-Lyczyn.	1 R		nieuwzględniona	uwzględniona		Rozstrzygnięcie uwagi nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 5 marca 2014 r. do 26 marca 2014 r.

L.p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki org.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uwagi
------	---------------------	---------------------------------------	-------------	--	--	--	--------------------------------	-------

						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	25.03. 2014 r.	Tomasz Łukaszewski Liliana i Ewa Rembiejewska	Umożliwienie realizacji zabudowy siedliskowo-gospodarczej z małą stadniną koni.	Działki o nr ew. 48, 49, 50, 51 i 52 z obrębem 03-31	5R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2.	03.04. 2014 r.	Jadwiga Domańska	Utworzenie nowej drogi po terenie Wspólnoty Gruntowej wsi Czarnów. Droga ta istnieje, ale nie jest zatwierdzona w urzędzie. Droga ciągnie się wzdłuż granicy działek o nr ew. 220/3, 220/4, 220/5 i 220/6.	Działka o nr ew. 228 z obrębem Czarnów	3ZL		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
3.	09.04. 2014 r.	Adwokat Katarzyna Marczuk- Pieńkowska Adwokat Marcin Szymańczyk Szymańczyk Roman Deresz Karpiński Adwokaci SP.P.	Wnioskodawca podnosi sprzecznosc projektu planu z ustaleniami Studium oraz z przepisami odrębnymi, w szczególności z treścią Rozporządzenia w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, w tym: a) w zakresie konieczności zachowania i ochrony określonych walorów, przede wszystkim uzdrowiskowych i środowiskowych b) w zakresie ochrony przed urbanizacją prawnie chronionych terenów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Zgodnie ze Studium teren znajduje się w strefie 3E, gdzie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r. Do przedmiotowych zakazów należy w szczególności	Działki o nr ew. 97/2, 97/6 i 97/7z obrębem Obory-Lyczyn	1 MN, 1KDW		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

			<p>zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.</p> <p>Przedmiotowy zapis ma doniosłe znaczenie wobec faktu, iż na nieruchomości, w skład której wchodzi działki o nr ew. 97/2, 97/6 oraz 97/7 z obrębu Obory-Lyczyn znajdują się zbiorniki wodne.)</p> <p>Zdaniem wnioskodawcy zapisy projektu planu nie tylko nie realizują ustaleń Studium, ale stanowią ich całkowite zaprzeczenie. nie znajdujące uzasadnienia również w obowiązującym prawie, w szczególności w treści Rozporządzenia w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

PRZEWODNICZĄCY

 Andrzej Cieślowski

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 568/VI/44/2014
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 21 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o 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.), Rada Miejska Konstancin-Jeziorna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 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 sprawy:

- 1) budowy i utrzymania dróg gminnych;
- 2) budowy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, budowy i utrzymania sieci kanalizacji, utrzymania czystości i porządku.

§ 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 postępowaniem 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. 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Cieślowski
Andrzej Cieślowski

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w następujących strefach:

1) w strefie urbanizacji 1 Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. 1Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(z) i B1(w) ochrony uzdrowiska.

2) w strefie 3/1E (ochrony ekologicznej), obejmującej tereny leśne rezerwatów przyrody:

a) „Obory” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,

b) „Skarpa Oborska” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r.,

c) „Lyczyńskie Olszyny” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,

d) „Łęgi Oborskie” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r. wraz z otulinami.

W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Zaleca się zachowanie istniejących ogródków działkowych. Ze względu na potrzeby rozwojowe SGGW-u nakłada się obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania na obszarze 3/1E”.

3) w strefie 3E (ochrony ekologicznej) obejmującej obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego. W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r.”

4) w strefie projektowanej obwodnicy, 2x2 pasy ruchu”.

5) teren zaopatrzenia w gaz,

6) teren istniejącego cmentarza.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych:

1) strefę 1 Ua przeznacza pod zabudowę usługową nieuciążliwą związaną z lecznictwem uzdrowskim, ochroną zdrowia i gastronomią,

2) strefę ochrony ekologicznej 3/1E – projekt planu przeznacza pod lasy, stanowiące rezerwat przyrody Obory,

3) strefę ochrony ekologicznej 3 E, projekt planu przeznacza pod:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę usługową nieuciążliwą związaną z ochroną zdrowia, turystyką, gastronomią, rekreacją i wypoczynkiem,

c) obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych,

d) tereny rolnicze,

e) tereny leśne,

f) tereny leśne z zabudową rekreacji indywidualnej,

g) tereny zieleni urządzonej,

h) parkingi publiczne,

4) teren cmentarza przeznaczony na cmentarz czynny,

5) natomiast strefę projektowanej obwodnicy, 2x2 pasy ruchu projekt planu przeznacza na realizację i utrzymanie drogi publicznej klasy drogi głównej pełniącej rolę obwodnicy Konstancina-Jeziornej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych sporządzony został na podstawie uchwały Nr 86/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych, zmienionej uchwałą nr 334/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.

Po uzgodnieniu projektu planu oraz uzyskaniu stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 stycznia do 18 lutego 2010 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 15 lutego 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych rozwiązaniami.

W terminie do dnia 5 marca 2010 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu wpłynęło 8 uwag.

W dniu 23 marca 2010 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna wydał zarządzenie nr 28/V/2010 w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych.

Rozpatrując uwagi Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna jedynie jedną uwagę w części uwzględnił. Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych został przekazany na sesję rady w dniu 26 kwietnia 2010 r.

Jednakże Rada Miejska Konstancin-Jeziorna nie podjęła stosownej uchwały o uchwaleniu tego planu.

W dniu 26 kwietnia 2010 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 470/V/42/2010 w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Rozstrzygnięcie złożonych uwag przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna nastąpiło na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 21 marca 2012 r.

W wyniku uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu zaistniała konieczność dokonania poprawy projektu planu.

W dniu 21.11.2013 r. poprawiony projekt planu został przekazany do stosownych uzgodnień i opinii. Po dokonaniu i uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 marca 2014 r. do 26 marca 2014 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 19 marca 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych rozwiązaniami.

W terminie do dnia 9 kwietnia 2014 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez burmistrza.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podejmuje również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 5 do uchwały.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Głównym celem opracowywanego planu miejscowego jest określenie szczegółowych warunków zagospodarowania przestrzeni, ochrona terenów o szczególnym znaczeniu przyrodniczym i krajobrazowym.

Plan obejmuje dwa obszary położone w większości w wiejskiej części gminy - w obrębie Obory-Lyczyn i Czarnów. Pierwszy obszar położony jest tuż za południową granicą miasta i obejmuje obszar Lasów Chojnowsko-Oborskich wraz z Cegielnią Oborską. Drugi obszar obejmuje tzw. kompleks leśny „Choinka” wraz z przyległym do niego cmentarzem w Słomczynie. Łączna powierzchnia opracowania to 602,2 ha, co stanowi ok. 7,66% powierzchni gminy. Podstawowym przeznaczeniem obszarów są tereny leśne. Funkcja większości terenów nie ulega zmianie w stosunku do istniejącego użytkowania.

Na terenie opracowania występują formy ochrony przyrody – rezerwat przyrody „Obory”, Chojnowski Park Krajobrazowy oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Analizowany obszar położony jest w granicach strefy „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowskiej. Przedmiotowe obszary znajdują się na obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222, 215 i 215A. Obszar pierwszy przecinany jest gazociągiem wysokiego ciśnienia oraz dwoma liniami wysokiego napięcia. Z uwagi na leśny charakter tereny posiadają znikome uzbrojenie.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Konstancin-Jeziorna. Procedura 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTECZKI
Andrzej Cielawski