

z dnia 11 czerwca 2014 r.

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

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

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**

**Zakres spraw uregulowanych uchwałą**

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

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

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

- 1) północna granica obrębu Kawęczynek-Borowina, z wyłączeniem działek o nr ew. 5/3, 5/4 i 6 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 2) wschodnia granica własności działki o nr ew. 40 z obrębu Kawęczynek-Borowina (przylegającej do działki o nr ew.41/49);
- 3) południowe granice własności działek o nr ew. 40, 41/49, 41/48 z obrębu Kawęczynek-Borowina do wschodniej granicy własności działki drogowej nieoznaczonej numerem ewidencyjnym;
- 4) wschodnia granica działki drogowej nieoznaczonej numerem ewidencyjnym a następnie wschodnie granice własności działek o nr ew. 41/36, 41/39, 41/7, 41/10, 41/13, 41/14, 41.17, 41/20, 41/21, 41/23, 41/25, 41/26 i 41/42 z obrębu Kawęczynek-Borowina;
- 5) północna granica własności działki o nr ew. 91/4 z obrębu Kawęczynek-Borowina (od wschodniej granicy własności działki o nr ew. 41/42) a następnie północne granice własności działki o nr ew. 92/3 z obrębu Kawęczynek-Borowina do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 96/19 z obrębu Kawęczynek-Borowina;

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

<sup>2)</sup> 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.

- 6) zachodnie granice własności działek o nr ew. 96/19, 96/20, 96/21 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 7) północna a następnie wschodnia granica własności działki o nr ew. 96/22;
- 8) północne granice własności działek o nr ew. 93, 94/1, 95 z obrębem Kawęczynek-Borowina do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 95 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 9) wschodnia granica własności działki o nr ew. 95 z obrębem Kawęczynek-Borowina do północnej granicy własności działki o nr ew. 96/4 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 10) północne granice własności działek o nr ew. 96/4, 96/5 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 11) zachodnia granica własności działki o nr ew. 96/25 z obrębem Kawęczynek-Borowina do północnej granicy własności działki o nr ew. 96/6 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 12) północne granice własności działek o nr ew. 96/6, 96/7, 96/8, 96/9 z obrębem Kawęczynek-Borowina a następnie linia prosta do wschodniej granicy własności działki o nr ew. 96/43 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 13) wschodnia granica własności działki o nr ew. 96/43 z obrębem Kawęczynek-Borowina a następnie linia prosta do południowej granicy własności działki o nr ew. 99 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 14) południowa granica własności działki o nr ew. 99 z obrębem Kawęczynek-Borowina a następnie południowa granica własności działki o nr ew. 76 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 15) zachodnia granica własności działki o nr ew. 4 z obrębem Kawęczynek-Borowina, do południowej granicy własności działki o nr ew. 3/5 z obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 16) południowa granica obrębem Kawęczynek-Borowina;
- 17) zachodnia granica obrębem Kawęczynek-Borowina.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania 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;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.**

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) linia rozgraniczająca - oznacza linię określoną na rysunku planu, która wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) teren - oznacza najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę przestrzenną ustaleń planu oznaczoną symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię, której nie może przekroczyć zabudowa, z wyjątkiem schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości nie większej niż 1 m oraz balkonów; linia ta nie dotyczy altan śmietnikowych, ogrodowych i obiektów dla ochrony nieruchomości o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 4) działka przeznaczona pod zabudowę – oznacza działkę, na której może być realizowana zabudowa i związane z nią zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, określonym w ustaleniach szczegółowych i na podanych w nich warunkach;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – oznacza udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej określony w procentach;
- 6) reklama – oznacza przekaz wizualny wraz z urządzeniem będącym jego nośnikiem, będący informacją połączoną z komunikatem perswazyjnym, służącą w szczególności zachęceniu potencjalnych klientów do zakupu określonych towarów lub skorzystania z określonych usług, w szczególności: tablicę wolnostojącą lub naścienną, gablotę, banner, urządzenie pneumatyczne, urządzenie wielkoformatowe eksponowane na ścianach budynków, rusztowaniach, samochodach i przyczepach, słup, maszt z flagą, neon, rysunek laserem, monitor, tablica LED, widoczne z przestrzeni publicznej, z wyłączeniem urządzeń gminnego systemu informacji;
- 7) miejsce do parkowania – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznacza również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży.

## **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów.**

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

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

**§ 8.** Ustala się przeznaczenie terenów:

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

#### **Rozdział 4.**

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

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

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

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych;

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

- 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia dojazdu lub drogi wewnętrznej nie oznaczonych na rysunku planu;
- 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie działki sąsiedniej, pod warunkiem, że działka z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych.

4. Minimalna szerokość nowo wydzielonego dojazdu lub drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.

5. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej lub dojazdu bez przejazdu o długości powyżej 50 metrów albo obsługującej więcej niż 4 działki budowlane, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

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

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, pod warunkiem, że:
  - a) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

- b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.
- 2) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II uchwały;
- 3) dopuszcza się odtworzenie, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, nie spełniających wymogów dotyczących wysokości oraz kształtu dachu, określonych w Dziale II.

**§ 11.** W zakresie lokalizowania ogrodzeń:

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

**§ 12.** W zakresie lokalizowania reklam ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
- a) w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg;
  - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie umieszczania reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
- a) łączna powierzchnia reklam na jeden budynek nie przekracza 6 m<sup>2</sup>;
  - b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono;
  - c) reklama nie może utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;
  - d) reklama ma wszelkie zgody i opinie przewidziane przepisami odrębnymi;
  - e) reklama musi być utrzymywana w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym estetykę urządzenia oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynku;
- 4) poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody dopuszcza się reklamy wolnostojące z zachowaniem następujących ograniczeń:
- a) zakazuje się lokalizacji reklam na niezabudowanych nieruchomościach;
  - b) na terenie nieruchomości może być zlokalizowana tylko jedna reklama wolnostojąca;
  - c) na terenie nieruchomości łączna powierzchnia reklam — wolnostojącej i pozostałych - nie może przekroczyć 8 m<sup>2</sup>;
  - d) reklama spełnia warunki określone w pkt 3 lit. c - e.

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

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

## **Rozdział 5.**

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

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

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

**§ 15.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

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

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

## **Rozdział 6.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 17.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 60-67/1, 60-67/2, 60-67/3, 60-67/4, 60-67/5, 60-67/6, 60-67/7, 60-67/8, 60-67/10, 60-67/11, 60-67/49 i 61-67/9, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

2) dla terenów położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi uwzględniać zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 7.**

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 8.**

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

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

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

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

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

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

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

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

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

## **Rozdział 10.**

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

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny;

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

## **Rozdział 11.**

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

**§ 26.** Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

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

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

**§ 28.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

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

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

- 1) dla terenów dróg publicznych odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 2) dla zabudowy usługowej, odprowadzenie wód opadowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzenie wód opadowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych; na działkach budowlanych o spadku terenu powyżej 5<sup>o</sup> oraz na działkach, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych w celu niedopuszczenia do ich splywu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne; ustalenie przestaje obowiązywać z chwilą możliwości skierowania nadmiaru wód ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej.



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

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

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

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

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

## **Rozdział 12.**

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

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

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

## **Rozdział 13.**

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

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

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w układzie bliźniaczym oraz garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie.
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:
  - a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce:
    - dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN10 i MN11 - nie mniej niż 75%;
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN8 nie mniej niż 70%;
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN9 - nie mniej niż 65%;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki :

- dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN10 i MN11 - nie więcej niż 25%;
- dla terenu oznaczonego MN8: nie więcej niż 30%;
- dla terenu oznaczonego symbolem MN9 - nie więcej niż 35%;

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

e) wysokość zabudowy:

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

f) geometria dachu:

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

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>;

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

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11 od 60° do 120°;
- dla terenu oznaczonego symbolem MN4 od 60° do 160°.

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

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

1) przeznaczenie terenu:

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

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

a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U2 i MN/U3 - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>.
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9 - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>.

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce:

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

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

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

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

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 10 m,

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

f) geometria dachu, w tym:

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

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U2 i MN/U3 - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U,1 MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9 - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę - nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>; przy czym dla działek 16/18 i 16/21 dopuszcza się bilansowanie powierzchni nowych działek budowlanych z uwzględnieniem terenów ZP2, ZP4 oraz WS1;

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

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

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

e) wysokość zabudowy:

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

f) geometria dachu:

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

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;

b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m;

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

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

**§ 39.** Dla terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami: MUe1, MUe2, MUe3, MUe4, MUe5, MUe6, MUe7, MUe8, MUe9, MUe10, MUe11, MUe12 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie;

- b) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku;
  - c) zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji;
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami MUE7 i MUE8: zabudowa usług hotelarskich.
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę dla terenów oznaczonych symbolami: MUE1, MUE2, MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE12 - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>; przy czym dla działek 16/18 i 16/21 dopuszcza się bilansowanie powierzchni nowych działek budowlanych z uwzględnieniem terenów ZP2, ZP4 oraz WS1;
  - b) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę dla terenu oznaczonego symbolem MUE11 - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce:
    - dla terenów oznaczonych symbolami MUE1, MUE2 - nie mniej niż 75%,
    - dla terenów oznaczonych symbolami MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE11, MUE12 - nie mniej niż 70%.
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami MUE1, MUE2 - nie więcej niż 25%,
    - dla terenów oznaczonych symbolami MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE11, MUE12 - nie więcej niż 30%.
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych symbolami MUE1, MUE2 - nie więcej niż 0,15,
    - dla terenów oznaczonych symbolami MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE11 - nie więcej niż 0,2,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MUE12 nie więcej niż 0,4.
  - f) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem:
    - wolnostojącej zabudowy garażowej oraz budynków gospodarczych. dla której ustala się nie więcej niż 4 m,
    - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
  - g) geometria dachu:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
    - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe.
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami: MUE1, MUE2, MUE3, MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10, MUE12 – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu oznaczonego symbolem MUE11 – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
- 4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy.

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

1) przeznaczenie terenu:

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

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

- a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 70%;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 25%;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,2;
- e) wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem:
  - wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której ustala się nie więcej niż 4 m,
  - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- f) geometria dachu, w tym:
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°,
  - układ połaci dachowych – dwuspadowe, czterospadowe lub płaskie.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1 500 m<sup>2</sup>;
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

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

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

- a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę:
  - dla terenu oznaczonego symbolem US/UT1 nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,

- dla terenu oznaczonego symbolem US/UT2 nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>.

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

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

d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0.5;

e) wysokość zabudowy- 10 m, z wyjątkiem:

- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której ustala się nie więcej niż 4 m,

- inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

f) geometria dachu – w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°,

- układ połaci dachowych – dwuspadowe lub płaskie.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem US/UT1 – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;

b) powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem US/UT2– nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń parkowa;

b) zabudowa usług kultury, kultu religijnego, zdrowia, administracji, opieki społecznej, turystyki, sportu i rekreacji;

c) zabudowa usług handlu i gastronomii;

d) garaże towarzyszące zabudowie usługowej.

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

a) wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę – 2500 m<sup>2</sup>;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 60%;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%;

d) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0.5;

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych - nie więcej niż 12,

- dla garaży - nie więcej niż 4 m.

f) geometria dachu – w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 8° do 40°,

- układ połaci dachowych – dwuspadowe, czterospadowe lub płaskie.

3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>;

b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m;

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

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

1) przeznaczenia terenu:

- a) zieleń urządzona;
- b) urządzenia sportu i rekreacji;
- c) dojazd do działek budowlanych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 70%.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny leśne;

2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne;
- b) zieleń nieurządzona;
- c) dojazd do działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- d) 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 oraz kładek dla pieszych.

§ 46. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

L.p.	Symbol terenu	Przeznaczenie podstawowe	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1	2	3	4	5
1.	KDZ1	droga publiczna	zbiorcza	1) na odcinku od północnej granicy planu do północnej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL3 – od 17m do 33m, zgodnie z rysunkiem planu; 2) na odcinku od północnej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL3 do drogi oznaczonej symbolem KDL5 – ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 7 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	KDZ2	droga publiczna	zbiorcza	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 9 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	KDL3	droga publiczna	lokalna	zmienna, od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu
4.	KDL4	droga publiczna	lokalna	zmienna, od 13 m do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu
5.	KDL5	droga publiczna	lokalna	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - 6 m
6.	KDD6	droga publiczna	dojazdowa	10 m
7.	KDW7	droga wewnętrzna	-	13 m
8.	KDD8	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 13 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu
9.	KDD9	droga publiczna	dojazdowa	zmienna, od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu

10.	KDD10	droga publiczna	dojazdowa	10 m
11.	KDD11	droga publiczna	dojazdowa	10 m
12.	KDD12	droga publiczna	dojazdowa	10 m
13.	KDD13	droga publiczna	dojazdowa	zmienna. od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu. rów w liniach rozgraniczających drogi
14.	KDD14	droga publiczna	dojazdowa	zmienna. od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu. rów w liniach rozgraniczających drogi
15.	KDD15	droga publiczna	dojazdowa	10 m
16.	KDD16	droga publiczna	dojazdowa	13 m
17.	KDD17	droga publiczna	dojazdowa	13 m; plac do zawracania
18.	KDD18	droga publiczna	dojazdowa	10 m
19.	KDD19	droga publiczna	dojazdowa	zmienna. od 4 m do 8 m. zgodnie z rysunkiem planu
20.	KDD20	droga publiczna	dojazdowa	10 m, plac do zawracania
21.	KDD21	droga publiczna	dojazdowa	zmienna. od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu
22.	KDD22	droga publiczna	dojazdowa	8 m
23.	KDD23	droga publiczna	dojazdowa	8 m
24.	KP24	ciąg pieszy		6 m

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

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

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

### DZIAŁ III. Ustalenia końcowe.

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

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

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



  
 PRZEWODNICZĄCY  
 RADY MIEJSKIEJ  
 Andrzej Cieślowski



## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych- etap 1 (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 10 maja 2013 r. do 03 czerwca 2013 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.06.2013 r.	Maria Milewska Kot	Wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z ciągiem linii jaki jest na działce 41/48.	dz. nr ewid. 41/30 z obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	US UT1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2.	12.06.2013 r.	Roman Nowak	1) Wnosi o pomniejszenie terenów ZP5 i ZP 4 - użytki zielone na rzecz MUE3 i MNe2	dz. nr ewid. 23/11 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	MNe2, MUE3, ZP4 i ZP5 (aktualnie tereny MNe2, MUE1, ZP2 i ZP4)		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnosi o zwiększenie intensywności zabudowy do 0,25 (Wnioskodawca zamierza zrealizować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne).				MNe2, MUE3 (aktualnie tereny MNe2, MUE1)		2) nieuwzględniona	
3.	14.06.2013 r.	Weronika i Tomasz Kurmatowscy	1) Wnoszą o przywrócenie zakwalifikowania strefy działki 38/21 i okolicznych jako zabudowy ekstensywnej wyłącznie mieszkaniowej.	dz. nr ewid. 38/21 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	MUE8, ZP11 (aktualnie tereny MUE7 i ZP10)		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnoszą o przywrócenie zapisów o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej celem utrzymania zielonego charakteru Borowiny.				2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	

4.	14.06. 2013 r.	Elżbieta i Paweł Linard	1) Wnoszą aby dla terenów oznaczonych symbolami MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10 ustalić intensywność zabudowy na nie więcej niż 0.4	b.d.	MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE9, MUE10 (aktualnie tereny MUE4, MUE5, MUE6, MUE7, MUE8, MUE10, MUE11) KDL3		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnoszą aby dla drogi KDL3 wprowadzić zapis - droga publiczna lokalna o szerokości 12 m. zmienna w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem zwężenia w miejscach zagospodarowanych.				2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
5.	12.06. 2013 r.	Layster Group Sp. z o.o. 02-942 Warszawa	1) Wnoszą o zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1200m2 do 1000m2 na terenach MN2, MN4 i MN/U9 oraz MN/U10 w przypadku zabudowy w formie domów wolnostojących.	dz. nr ewid. 71/2,71/3, 75/3 obr. ewid. Kawęczyniek- Borowina	MN2, MN4, MN/U9, MN/U10, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, WS7, WS8, WS9 (aktualnie teren MN/U9 - to teren MN/U8, teren MN/U10 - to teren MN/U9, teren ZP13 to teren ZP14, teren ZP14 to teren ZP13, ZP16 - to teren ZP12, teren WS7 - to teren WS6, teren WS9 to teren WS7 )		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnoszą o możliwość podziału powierzchni działki na połowę w przypadku zabudowy w formie domów bliźniaczych.				2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
			3) Wnoszą o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działce dla terenów oznaczonych symbolami MN2 i MN4 z nie mniej niż 75% na nie mniej niż 50 % oraz dla terenów oznaczonych symbolami MN/U9 i MN/U10 z nie mniej niż 60 % na nie mniej niż 50 %.				3) nieuwzględniona		3) nieuwzględniona	
			4) Wnoszą o zmianę wskaźnika zabudowy działki na terenach oznaczonych symbolami MN2 i MN4 z nie więcej niż 25 % na nie więcej niż 50 %.				4) nieuwzględniona		4) nieuwzględniona	
			5) Wnoszą o zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami MN2, MN4, MN/U9 oraz MN/U10 z nie więcej niż 10 m na nie więcej niż 12 m bez określania dopuszczalnej łezby kondygnacji naziemnych.				5) nieuwzględniona		5) nieuwzględniona	

			6) Wnoszą o wykreślenie § 34 pkt 4 i § 35 pkt. 4 dotyczące możliwości realizacji najwyżej jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.			6) nieuwzględniona		6) nieuwzględniona	
			7) Wnoszą o zmianę dopuszczalnego przeznaczenia terenu dla działek oznaczonych symbolami MN2 i MN4 polegającą na uwzględnieniu dopuszczalności na tym terenie obiektów użyteczności publicznej i usług nieuciążliwych dla otoczenia.			7) nieuwzględniona		7) nieuwzględniona	
			8) Wnoszą o zmianę w zakresie scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami MN2, MN4, MN/U9 oraz MN/U10 odnoszącą się do szerokości frontu działki z min. 20 m na min. 10 m.			8) nieuwzględniona		8) nieuwzględniona	
			9) Wnoszą o wykreślenie § 34 pkt 3 lit. c i § 35 pkt 3 lit.d: kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°			9) nieuwzględniona		9) nieuwzględniona	
			10) Wnoszą o usunięcie z planu linii określających strefę uciążliwości od linii energetycznych, znajdujących się na obszarze działki o nr ew. 75/3.			10) nieuwzględniona		10) nieuwzględniona	
			11) Wnoszą o usunięcie stanowisk archeologicznych oznaczonych symbolami AZP 60-67/3, AZP 60-67/4, AZP 60-67/5, AZP 60-67/6, AZP 67/7 oraz AZP 60-67/9 znajdujących się na terenie działki 75/3			11) nieuwzględniona		11) nieuwzględniona	
6	17.06.2013 r.	Artur Kłoczek	1) Wnosi o ustalenie minimalnej pow. działki pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na 1000m2.	b.d. (uwagi dotyczą jednostek	MN2, MN3, MN4, MN/U9, MN/U10,	1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnosi o ustalenie minimalnej pow. działki pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą na 600m2 lub zapis umożliwiający realizację budynku bliźniaczego na działce 1200m2 z możliwością zniesienia współwłasności po realizacji obiektu.	MN2, MN3, MN4, MN/U9, MN/U10, MNe2, KDD1 1, KDD12, KDD14)	MNe2, KDD1 1, KDD12, KDD14 (aktualnie teren MN/U9 - to teren MN/U8, teren MN/U10 - to teren MN/U9.	2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	

			<p>3) Wnosi o dopuszczenie na terenach MNU realizacji na działkach po jednym budynku usługowym lub handlowym.</p> <p>4) Wnosi o ujednoczenie wskaźnika min. pow. biologicznie czynnej na 45 % dla obszarów MN2, MN3, MN4, MN/U9 i MN/U10.</p> <p>5) Wnosi o ujednoczenie współczynnika intensywności zabudowy na 1,0 dla wszystkich opisywanych obszarów.</p> <p>6) Wnosi o ujednoczenie wskaźnika zabudowy działki do 40 % dla wszystkich opisywanych obszarów.</p> <p>7) Wnosi o zmianę zapisu § 9 pkt 4 umożliwiającego realizację wydzielonych dojazdów lub dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych o szerokości 5 m.</p> <p>8) Wnosi o zmianę szerokości linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako KDD11, KDD12, KDD14 na 8m.</p> <p>9) Wnosi o nałożenie obowiązku skablowania linii przesyłowej 110kV na wskazanym odcinku, umieszczenia skablowanego odcinka w pasie drogowym (zgodnie z załączonym szkicem).</p> <p>10) Wnosi o zmianę kształtu obszaru MNe10 i wprowadzenie na części obszaru ZP.</p> <p>11) Wnosi o zmianę kształtu obszaru MNe2 i wprowadzenie na części obszaru na teren ZP.</p>		<p>teren KDD11 - to teren KDD10, teren KDD12 - to teren KDD11, teren KDD14 - to teren KDD13),</p>	<p>3) nieuwzględniona</p> <p>4) nieuwzględniona</p> <p>5) nieuwzględniona</p> <p>6) nieuwzględniona</p> <p>7) nieuwzględniona</p> <p>8) nieuwzględniona</p> <p>9) nieuwzględniona</p> <p>10) nieuwzględniona</p> <p>11) nieuwzględniona</p>	<p>3) nieuwzględniona</p> <p>4) nieuwzględniona</p> <p>5) nieuwzględniona</p> <p>6) nieuwzględniona</p> <p>7) nieuwzględniona</p> <p>8) nieuwzględniona</p> <p>9) nieuwzględniona</p> <p>10) nieuwzględniona</p> <p>11) nieuwzględniona</p>	
7.	17.06.2013 r.	Waldemar Kania	<p>1) Wnosi o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działce dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN5, MN6, MN7, MN8, MN10 i MN11 - nie mniej niż 75%.</p> <p>2) Wnosi o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działce dla terenów oznaczonych symbolami MN2, MN3, MN9 nie mniej niż 65%.</p>	b.d. (uwagi dotyczą jednostek MN2, MN3, MN4, KDD14)	<p>MN2, MN3, MN4, KDD14 (aktualnie teren KDD14 - to teren KDD13)</p>	<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>	<p>1) nieuwzględniona</p> <p>2) nieuwzględniona</p>	

3) Wnosi o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działce dla terenu oznaczonego symbolem MN4 nie mniej niż 45%.
4) Wnosi o ustalenie wskaźnika zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN5, MN6, MN7, MN8, MN10 i MN11 - nie więcej niż 25 %.
5) Wnosi o ustalenie wskaźnika zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MN2, MN3 i MN9 - nie więcej niż 35%.
6) Wnosi o ustalenie wskaźnika zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MN4 - nie więcej niż 40%.
7) Wnosi o ustalenie powierzchni działki budowlanej dla terenów MN na nie mniej niż 1000m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej a 600m2 dla zabudowy bliźniaczej mieszkaniowej <u>dwurodzinnej</u> .
8) Wnosi o ustalenie dla terenów MN intensywności zabudowy na nie więcej niż 0,9.
9) Wnosi o ustalenie dla terenów MN wysokości zabudowy - dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 11 m - dwie kondygnacje nie wliczając poddasza użytkowego, dla garaży: nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja naziemna z antresolą użytkową.
10) Wnosi o dopuszczenie w § 34 pkt 2 lit. f dachów płaskich dla zabudowy modernistycznej.

	3) nieuwzględniona		3) nieuwzględniona	
	4) nieuwzględniona		4) nieuwzględniona	
	5) nieuwzględniona		5) nieuwzględniona	
	6) nieuwzględniona		6) nieuwzględniona	
	7) nieuwzględniona		7) nieuwzględniona	
	8) nieuwzględniona		8) nieuwzględniona	
	9) nieuwzględniona		9) nieuwzględniona	
	10) nieuwzględniona		10) nieuwzględniona	

8.	12.06.2013 r.	Iwona Warzecha	11) Wnosi o ustalenie w § 34 pkt 3 dla terenów MN w zakresie scalania i podziału nieruchomości powierzchni działki na nie mniej niż 1000m <sup>2</sup> lub opcjonalnie przy przyjęciu uwagi zawartej w pkt 3 powierzchnia działki nie mniej niż 1000m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej a nie mniej niż 600m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.	dz. nr ewid. MN8 89/2, 89/3, 89/6 obr. ewid. Kawęczyniek-Borowina
			12) Wnosi aby § 11 pkt 7 otrzymał brzmienie: nakazuje się pozostawienie terenów nicogrodzonych w odległości min. 2 m od skraju rowów	
			13) Wnosi aby dla drogi o symbolu KDD14 ustalić szerokość - min. 8 m na długości jednostki terenu MN4, dalej szerokość zmienna.	
			1) Wnosi o zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7.	
			2) Wnosi o pozostawienie poprzednich zapisów dotyczących możliwości dopuszczalnej zabudowy w ramach określonego wskaźnika zabudowy działki, intensywności i powierzchni biologicznie czynnej z uwzględnieniem braku uciążliwości wobec sąsiednich działek (dot. zakazu lokalizacji innych budynków w tym gospodarczych oraz lokalizacji lokali użytkowych nawet w ramach budynku mieszkalnego, zakazu lokalizacji lokali użytkowych i towarzyszących np. altan, piaskownic, huftawek, pracowni)	
			3) Uważa, że nakaz sytuowania ogrodzeń od strony dróg publicznych w linii rozgraniczającej tych dróg nie powinien dotyczyć istniejących ogrodzeń wybudowanych przed zaistnieniem drogi publicznej	

	11) nieuwzględniona		11) nieuwzględniona	
	12) nieuwzględniona		12) nieuwzględniona	
	13) nieuwzględniona		13) nieuwzględniona	
	1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
	2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
	3) nieuwzględniona		3) nieuwzględniona	

			4) Wnosi o wykreślenie ograniczenia wysokości ogrodzeń lub zwiększenie wysokości do 2,2m			4) nieuwzględniona		4) nieuwzględniona		
			5) Wnosi o wykreślenie zakazu stosowania ciągłej podmurówki i nakazu stosowania prześwitu na terenach, które nie miały wcześniej obostrzeń w tym zakresie.			5) nieuwzględniona		5) nieuwzględniona		
			6) Wnosi o wykreślenie zakazu umieszczania reklam na balustradach, poręczach i ogrodzeniach.			6) nieuwzględniona		6) nieuwzględniona		
			7) Wnosi o wykreślenie zakazu lokalizacji reklam na niezabudowanych nieruchomościach.			7) nieuwzględniona		7) nieuwzględniona		
			8) Wnosi o podwyższenie wysokości zabudowy z 10 m do 12 m.			8) nieuwzględniona		8) nieuwzględniona		
			9) Wnosi o wykreślenie nakazów dotyczących geometrii dachu i pozostawienie dowolności w tej kwestii.			9) nieuwzględniona		9) nieuwzględniona		
			10) Wnosi o utrzymanie systemu rowów odwadniających wzdłuż głównych ulic do czasu wykonania kanalizacji deszczowej.			10) nieuwzględniona		10) nieuwzględniona		
9.	11.06. 2013 r.	Piotr Adamezyk	Wnosi o zmianę przebiegu ciągu o symbolu 22 KPJ poprzez określenie, że część ciągu 22 KPJ o szerokości 8 m powstanie z pasa o szerokości 4 m wydzielonego z działki 47/8 oraz pasa 4 m wydzielonego z działek 48/8, 48/9 i 48/10 oraz trójkąta prostokątnego wydzielonego z działki 48/7 o przyprostokątnej 4 m stycznej z działką nr 48/8 oraz dochodzącej do dz. 47/9 i wysokości wynikającej z potrzeb określonych przez projektantów.	dz. nr ewid. 47/8, 47/9, 48/7, 48/9, 48/10 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	22KPJ		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ciąg 22KPJ został wykreślony z projektu planu.
10.	11.06. 2013 r.	Bronisława i Jerzy Konofalscy	Wnoszą o ograniczenie szerokości drogi ul. Zalesnej do 10 m w liniach rozgraniczających.	dz. nr ewid. 38/18 i 38/19 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	KDL3		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

11.	17.06. 2013 r.	Soltys wsi Borowina Magdalena Wierzchucka	Wnosi o zachowanie szerokości drogi KDL3 co najwyżej 10 m w liniach rozgraniczających.	b.d.	KDL3		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
12.	17.06. 2013 r.	Piotr Tadeusz Nowicki	1) Wnosi o zwężenie szerokości ulicy Zalesnej na granicy z działką ewid. nr 30/4 do 10 m. Zmniejszenie szerokości ulicy o 2 m dotyczyłoby północnej strony ulicy.	dz. nr ewid. 30/4 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	KDL3		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnosi o zmianę projektu planu w zakresie kształtu zakrętu ulicy Zalesnej na wysokości działek ewidencyjnych numer ew. 30/3, 31 i 69 oraz przysunięcie ulicy Zalesnej w kierunku południowym.	dz. nr ewid. 30/3, 31 i 69 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	KDL3		2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
13.	17.06. 2013 r.	Piotr Tadeusz Nowicki	1) Wnosi o zwężenie szerokości ulicy Zalesnej na granicy z działką ewid. nr 30/3 do 10 m. Zmniejszenie szerokości ulicy o 2 m dotyczyłoby północnej strony ulicy	dz. nr ewid. 30/3 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	KDL3		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnosi o zmianę projektu planu w zakresie kształtu zakrętu ulicy Zalesnej na wysokości działek ewidencyjnych numer ew. 30/3, 31 i 69 oraz przysunięcie ulicy Zalesnej w kierunku południowym.	dz. nr ewid. 30/3, 31 i 69 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	KDL3		2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
14.	14.06. 2013 r.	Grazyna Zmigrodzka- Konizer	Wnosi o zmianę treści ustaleń Dział II, §45 ust. 1 "KDL3 - droga publiczna lokalna szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 12 m, zgodnie z rysunkiem planu" na "KDL3- droga publiczna lokalna o szerokości 12 m, zmienna w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem zwężeń i poszerzeń zgodnie z rysunkiem planu (uwzględniającym istniejące zagospodarowanie)".	b.d.	KDL3		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
15.	12.06. 2013 r.	Beata Mieszkowska- Michalik Marta Michalik	1) Wnoszą o zmianę ul. Zalesnej KDL3 jako drogi lokalnej o szerokości zmiennej min. 10 m na całej długości.	dz. nr ewid. od 37/24 do 27/26, od	KDL3		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnoszą o zmianę osi ulicy pozostawiając zagospodarowane działki nie ruszone.	38/20 do 38/24 obr. ewid.	KDL3		2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	



			3) Nie wyrażają zgody na § 33 - ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - 20 %	Kawęczynek-Borowina			3) nieuwzględniona		3) nieuwzględniona	
16.	17.06.2013 r.	Piotr Tadeusz Nowicki	Sprzeciwia się poszerzeniu ulicy Zawiejskiej kosztem zmniejszenia powierzchni działek graniczących z ulicą.	b.d.	KDL5		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
17.	12.06.2013 r.	Agata Adamczyk	Wnosi aby rów o symbolu WS11 miał na całej długości tą samą szerokość - nie powinien być zwężony między działkami nr 43/17 i nr 43/18.	b.d.	WS11 (aktualnie teren WS9)		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
18.	29.05.2013 r.	Lukasz Brzeziński	Pismo informujące, że Wnioskodawca zamierza kupić działkę	b.d.	b.d.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1 (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 10 lutego 2014 r. do 4 marca 2014 r.)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13.02.2014 r.	Anna i Wojciech Duch	Nie wyrażają zgody na zaprojektowanie drogi kosztem nieruchomości o nr ew. 88	dz. nr ewid. 88 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	MN8, KDD16, KDL4, KDZ2		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2.	19.03.2014 r.	P.U.W. Hydrotechnika Sp. z o.o.	1) Wnoszą o zlikwidowanie ograniczenia zabudowy wynikającego z wrysowanych linii nieprzekraczalnej zabudowy wokół fragmentów terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku jako WS2 i WS3 wyznaczonych na terenie MUE7 i MUE8.	dz. nr ewid. 37/11 i 37/12 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	MUE7, MUE8, WS2, WS3		1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	

			2) Wnoszą o przeanalizowanie zasadności i wysokości sugerowanej opłaty od wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.			2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
3.	18.02. 2014 r.	Layster Group Sp. z o.o.	1) Wnoszą o dokonanie zmiany powierzchni działki budowlanej z 1200m2 do 1000m2 na terenach MN2, MN4 i MN/U8 oraz MN/U9 w przypadku zabudowy w formie domów wolnostojących.	dz.nr ewid. 71/2, 71/3, 75/3 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	MN2, MN4, MN/U8, MN/U9, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16	1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	
			2) Wnoszą o dopuszczenie możliwości podziału powierzchni działki na połowę w przypadku zabudowy w formie domów bliźniaczych			2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
			3) Wnoszą o dokonanie zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działce dla terenów oznaczonych symbolami MN2 i MN4 z nie mniej niż 75% na nie mniej niż 50%, oraz dla terenów oznaczonych symbolami MN/U8 i MN/U9 z nie mniej niż 60% na nie mniej niż 50%.			3) nieuwzględniona		3) nieuwzględniona	
			4) Wnoszą o dokonanie zmiany wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami MN2 i MN4 z nie więcej niż 25 % na nie więcej niż 40%.			4) nieuwzględniona		4) nieuwzględniona	
			5) Wnoszą o zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami MN2, MN4, MN/U8 oraz MN/U9 z nie więcej niż 10 m na nie więcej niż 12m.			5) nieuwzględniona		5) nieuwzględniona	
			6) Wnoszą o wykreślenie z § 36 punktu 5) i z § 37 punktu 4. których zapisy ustalają możliwość realizacji najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.			6) nieuwzględniona		6) nieuwzględniona	

			7) Wnoszą o zmianę dopuszczalnego przeznaczenia terenu dla działek oznaczonych symbolami MN2 i MN4, polegająca na uwzględnieniu dopuszczalności na tym terenie obiektów użyteczności publicznej i usług nieuciążliwych dla otoczenia.			7) nieuwzględniona		7) nieuwzględniona	
			8) Wnoszą o zmianę w zakresie scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami MN2, MN4, MN/U8 oraz MN/U9 odnosząca się do szerokości frontu działki z min. 20 m na min. 10 m.			8) nieuwzględniona		8) nieuwzględniona	
			9) Wnoszą o wykasowanie z § 36 pkt 3 ppkt c) oraz z § 37 punkt 3) podpunktu d) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.			9) nieuwzględniona		9) nieuwzględniona	
4.	18.03. 2014 r.	Leszek Smorezewski	Wnosi o dopuszczenie budowy 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej, gdyż działka ma pow. 4844m <sup>2</sup> i w projekcie planu są wyznaczone dwa tereny pod zabudowę	dz. nr ewid. 16/18 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	MUe1, ZP2, ZP4, WS1, MNe2		nieuwzględniona	nieuwzględniona	
5.	20.03. 2014 r. (początek 17.03. 2014 r.)	Ewa i Grzegorz Kucharscy	Wnoszą o dopuszczenie budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W projekcie planu działka ma dwa tereny, wyznaczone pod zabudowę, a normatyw zabudowy wynosi 3000m <sup>2</sup>	dz. nr ewid. 16/21 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	MUe1, ZP2, ZP4, WS1, MNe2		nieuwzględniona	nieuwzględniona	
6.	06.03. 2014 r.	Mikołaj Dzwończyk	1) Wnosi o dopuszczenie możliwości wykonania połaci dachowych płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia poniżej 20° pod warunkiem wykonania ich w technologii "dachu zielonego" tj. biologicznie czynnego z warstwą urodzajną gleby min. 10 cm z wysianą trawą oraz nasadzeniami w postaci bylin, rozchodników, krzewów etc.	b.dz.	MUe3		1) nieuwzględniona	1) nieuwzględniona	

			2) Wnosi o dopuszczenie na terenie MUE3 możliwości wykonania przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków wykonanej zgodnie ze zharmonizowaną normą PN-EN 12566-3+A1:2009, ze stopniem oczyszczania na poziomie 90-98%			2) nieuwzględniona		2) nieuwzględniona	
			3) Wnosi dla ulicy Zalesnej o złagodzenie zakrętu na granicy terenu oznaczonego symbolem MUE3 i MUE6 poprzez przesunięcie północnej krawędzi drogi na teren działki nr 36 i kolejnej, sąsiadującej z nią od wschodu (37/34)		KDL3	3) nieuwzględniona		3) nieuwzględniona	
			4) Wnosi dla ulicy Zalesnej ustalenie południowej krawędzi ul. Zalesnej w taki sposób, aby zachowane zostały istniejące drzewa (lipa - 3 szt. dąb 1szt) o obwodzie na wysokości 130m: lipa - 150 cm, 130 cm, 80 cm, dąb - 180 cm			4) nieuwzględniona		4) nieuwzględniona	
			5) Wnosi dla terenu oznaczonego symbolem ZP8 o dokonanie zmiany przeznaczenia tego obszaru na teren lasu (ZL). Stan rzeczywisty jest taki, że cała powierzchnia oznaczona jako ZL1, ZP8 oraz ZL2 niezym wizualnie nie różni się od siebie i faktycznie stanowi jedną, ciągłą ścianę lasu. Nie ma więc przesłanek ku temu, aby pomiędzy dwoma fragmentami leśnymi istniał obszar zieleni urządzonej, który wiązałby się ze znaczną ingerencją w istniejący krajobraz w bezpośrednim sąsiedztwie lasu		ZP8	5) nieuwzględniona		5) nieuwzględniona	
7.	18.03. 2014 r.	Maciej Kukawka	Wnosi o zwężenie drogi KDL3 o 1,5 m od strony północnej, na wysokości działek o nr ew. 33/6 i 33/7, czyli nie poszerzenie drogi o 1,5 m kosztem tych działek.	dz. nr ewid. 33/6 i 33/7 obr. ewid. Kawęczynek-Borowina	MUE3, KDL3	nieuwzględniona		nieuwzględniona	
8.	18.03. 2014 r.	Iwona Warzecha	1) Wnosi o zwiększenie intensywności zabudowy z 0,5 do 0,6,	dz. nr ewid. 89/2, 89/3 i 89/6 obr.	MN8, KDZ2	1) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona	

2) Brak w planie definicji intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.	ewid. Kawęczynek- Borowina	2) nieuwzględniona	2) nieuwzględniona	
3) Wnosi o pozostawienie poprzednich zapisów dotyczących możliwości lokalizacji lokali użytkowych. w ramach dopuszczalnej zabudowy w ramach określonego wskaźnika zabudowy działki. intensywności i powierzchni biologicznie czynnej z uwzględnieniem braku uciążliwości wobec sąsiednich działek		3) nieuwzględniona	3) nieuwzględniona	
4) Wnosi o wykreślenie ograniczenia wysokości dla ogrodzeń lub zwiększenie wysokości do 2,2 m. Wysokość 1,6 m jest zbyt niska dla zapewnienia odpowiedniej ochrony na terenach wiejskich. Ogrodzenie działki obecne ma około 2 m wysokości.		4) nieuwzględniona	4) nieuwzględniona	
5) Wnosi o podwyższenie wysokości do 11-12 m biorąc pod uwagę obecne standardowe projekty domów i konieczność wykonania podmurówki domu ze względu na notoryczne zalewanie działki w okresach deszczowych		5) nieuwzględniona	5) nieuwzględniona	
6) Wnosi o wykreślenie zakazu ciągłej podmurówki i nakazu stosowania prześwitu na terenach, które wcześniej nie miały obostrzeń w tym zakresie.		6) nieuwzględniona	6) nieuwzględniona	
7) Wnosi o wykreślenie zakazu umieszczania reklam na balustradach, poręczach i ogrodzeniach.		7) nieuwzględniona	7) nieuwzględniona	
8) Wnosi o wykreślenie zakazu lokalizacji reklam na niezabudowanych nieruchomościach.		8) nieuwzględniona	8) nieuwzględniona	
9) Wnosi o pozostawienie zapisu utrzymania systemu rowów odwadniających wzdłuż ulic do czasu wykonania kanalizacji deszczowej.		9) nieuwzględniona	9) nieuwzględniona	

9.	19.03. 2014 r.	Tomasz Kurnatowski	1) Wnosi o sporządzenie rzetelnych obliczeń jak zapisy planu wpłyną na powierzchnię zabudowy i na powierzchnię zieloną dla całej Borowiny i dla konkretnych obszarów. Wniosek o udostępnienie tych danych dla wszystkich mieszkańców. Ewentualnie udostępnienie odpowiednich danych dla całej miejscowości(nr działki, powierzchnia, dotychczasowa i nowa strefa),	dz. nr ewid. 38/21 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	MUe7, ZP10, WS1.	1)		1)	
			2) Wnosi o przywrócenie zapisu o zakazie budowy bliźniaczej i wielorodzinnej w obszarze MUe7 i dla każdego innego obszaru, dla którego został on skasowany.			2)		2)	
			3) Wnosi o wykreślenie zapisów o mieszkaniowo-usługowym charakterze MUe7 i pozostawienie zapisu o ekstensywnym budownictwie mieszkaniowym,			3)		3)	
			4) Wnosi o zmianę wskaźników intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wartości dotychczas obowiązujących lub, na podstawie rzetelnych obliczeń, do wartości zapewniających tę samą, lub większą, ilość m2 powierzchni zielonej w każdym obszarze.			4)		4)	
10.	19.03. 2014 r.	Maria Milewska Kot	Wnosi o wyrównanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o nr ew. 41/30 jak na działce o nr ew. 41/48.	dz. nr ewid. 41/30 obr. ewid. Kawęczynek- Borowina	US/UT1	nieuwzględniona		nieuwzględniona	

  
 WYKONAWCA  
 KURATOWSKI

**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 postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. 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  
ANNA J. PIŚCISZEWSKA



## Uzasadnienie

### do uchwały Nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1, 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:

1) strefie rozwoju 1Ur - Obejmuje tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmującej rejon: wsi Bielawa, Nowe Wierzbo, Czarnów, Lyczyn-Parcela, Kawęczyn-Borowina, osiedle „Witaminowa”. Obowiązuje realizacja zgodnie z planem miejscowym. Pełne uzbrojenie, bezpieczne ekologicznie.

2) strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy) - Obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie - wzdłuż drogi - nowych działek budowlanych. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej - zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

3) strefie ochrony ekologicznej 3E - Obejmuje 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) strefie ochrony ekologicznej 5E - Obejmuje teren powiązań ekologicznych i strefy izolacyjnej od wysypiska odpadów w Łubnej. Teren niebudowlany. W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Ze względu na sąsiedztwo wysypiska w Łubnej (gmina Góra Kalwaria) postulowane maksymalne zadrzewienie i zalesienie terenu w części południowej.

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

1) strefę rozwoju 1Ur przeznacza pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi i zieleni parkową, zieleni parkową i zabudowę usługową, zieleni urządzonej.

2) strefę urbanizacji Ua przeznacza pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi i zieleni parkową, zabudowę usługową z zakresu usług sportu, rekreacji, turystyki oraz usług hotelarskich, zieleni urządzonej.

3) strefę ochrony ekologicznej 3E przeznacza pod: ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, zieleni urządzonej.

4) strefę ochrony ekologicznej 5E przeznacza pod zieleni urządzonej.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych w Konstancinie-Jeziornie, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu są zgodne z ustaleniami zawartymi w studium.



Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr 323/V/25/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych.

Przystąpienie do opracowania planu spowodowane było zgłoszonymi przez mieszkańców wnioskami dotyczącymi zmian w układzie komunikacyjnym oraz zmian w przeznaczeniu terenów.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 maja 2013 r. do 3 czerwca 2013 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 20 maja 2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych rozwiązaniami. W terminie do dnia 17 czerwca 2013 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu wpłynęło 37 uwag. Rozpatrując uwagi Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna uwzględnił w całości 12 uwag. Natomiast 8 uwag zostało uwzględnionych w części. W wyniku uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu zaistniała konieczność dokonania zmian w projekcie planu i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 lutego 2014 r. do 4 marca 2014 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 13 lutego 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych rozwiązaniami. W terminie do dnia 19 marca 2014 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu wpłynęło 18 uwag. Rozpatrując uwagi Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna uwzględnił w całości 6 uwag. Natomiast 4 uwagi zostały uwzględnione w części. Jednocześnie Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna dokonał ponownego rozpatrzenia uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu, dokonując uwzględnienia dodatkowo 3 uwag.

W związku z rozpatrzeniem uwag przez burmistrza oraz z uwagi na konieczność zachowania zgodności projektu planu z ustaleniami studium zaistniała konieczność przygotowania uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr 323/V/25/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych, w celu umożliwienia etapowego uchwalania planu oraz wyłączenia części działek do 2 i 3 etapu opracowania projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap I w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy Konstancin-Jeziorna.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

PRZEWOZNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Konstancin-Jeziorna  
Andrzej Ciesielski

