



ISSN 1233-8664

DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARSZAWSKIEGO

Warszawa, dnia 4 sierpnia 1998 r.

Nr 42

Treść:

Poz:

Uchwała Rady Gminy Warszawa - Bielany

- 137 - Nr 827/XI/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie ustalenia planu sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez Gminę Warszawa - Bielany; 1088-1100

Uchwała Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna

- 138 - Nr 360/II/56/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa; 1100-1113

Porozumienie Administracyjne

- 139 - z dnia 19 czerwca 1998 r. zawarte pomiędzy Wojewodą Warszawskim, a Gminą Michałowice; 1114-1117

Aneks do Porozumienia

- 140 - Nr 2 z dnia 18 czerwca 1998 r. do porozumienia zawartego pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Warszawie, a Nadleśniczym Nadleśnictwa Drewnica. 1118-1119

138

UCHWAŁA Nr 360/II/56/98
Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna
z dnia 18 czerwca 1998 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zmianami/ Rada Miejska Konstancin - Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa.
2. Ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1 zawarte są w dalszej części niniejszej Uchwały, oraz w Rysunku planu stanowiącym, jako Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, integralną część planu.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

Ilekoć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) Planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa stanowiący przepis gminny, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 2,
- 2) Rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 3) Ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89, poz. 415/,
- 4) Przepisach szczególnych - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 5) Obszarze - rozumie się przez to obszar o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 6) Strefie - rozumie się przez to obszar o określonych w planie warunkach zagospodarowania innych niż ogólne warunki zagospodarowania i oznaczony na rysunku planu,
- 7) Działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w całości w granicach obszaru przeznaczonego w planie na cele zabudowy, oraz spełnia wymagane dla danego obszaru warunki zagospodarowania i zabudowy,
- 8) Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które winno przeważać na danym obszarze,
- 9) Przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 10) Intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej), liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu (działki),
- 11) Powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to powierzchnię nieutwardzoną działki, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów, itp.

§ 3

1. W Planie ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym m. in.:
 - a) standardy kształtowania zabudowy określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
 - b) warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
 - c) strefy o szczególnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
2. Ustalenia Planu dotyczą terenów położonych w granicach określonych w Rysunku planu.

§ 4

Sposób zagospodarowania terenów powinien być zgodny z Planem i nie może naruszać obowiązujących powszechnie przepisów szczególnych, w tym przepisów prawa miejscowego.

§ 5

1. Tereny położone w granicach planu podzielone zostają na obszary o różnym przeznaczeniu.
2. Obszary, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.
3. Dla każdego z wyznaczonych obszarów określone zostają:
 - 1) podstawowe rodzaje przeznaczenia terenów,
 - 2) uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

§ 6

1. Wyznacza się "Obszary rolne - R1" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:
 - 1) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 2) zadrzewień, zakrzewień, zalesień,
 - 3) obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej dla gospodarstw rolnych o powierzchni zwartej areali rolnego min. 3,0 ha, z wykluczeniem budynków mieszkalnych.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 3 można lokalizować pod warunkiem, że:
 - 1) są niezbędne dla obsługi z areali rolnego położonego w danym obszarze,
 - 2) nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów w obszarze przeznaczonym w planie pod zabudowę zagrodową,
 - 3) nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego.

§ 7

1. Wyznacza się "Obszary rolnych użytków zielonych - R2" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod trwałe rolne użytki zielone (łąki, pastwiska), zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, a także wody otwarte i zieleń ochronną w otulinach cieków wodnych.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:
 - 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych,
 - 2) urządzenie pieszych ciągów spacerowych,
 - 3) zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia gruntów.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że nie naruszają one warunków naturalnych środowiska, a zwłaszcza istniejących stosunków gruntowo - wodnych obszaru.

§ 8

1. Wyznacza się "Obszary rolnych użytków zielonych z dopuszczeniem rekreacji i sportu - R2-Z" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska), zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, oraz wody otwarte i zieleń ochronną w otulinach cieków wodnych.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:
 - 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych,
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (parkowej),
 - 3) zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia gruntów.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że nie naruszają one warunków naturalnych środowiska, a zwłaszcza istniejących stosunków gruntowo - wodnych obszaru.

§ 9

1. Wyznacza się "Obszary zabudowy mieszkaniowej - M1, M2" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:
- 1) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 2) ulic i urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - 3) wyodrębnionych terenów zieleni publicznej, zadrzewień i zakrzewień,
 - 4) niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - 5) nieuciążliwych obiektów usługowych.
3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 pkt 5 można lokalizować pod warunkiem, że tereny zajęte pod te obiekty stanowią łącznie nie więcej niż 20% powierzchni danego Obszaru.

§ 10

1. Wyznacza się "Obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej - MU" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwe usługi o charakterze lokalnym, w tym służące realizacji lokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:
- 1) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 2) ulic i urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - 3) wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
 - 4) obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

§ 11

1. Wyznacza się "Obszary usług - U1 i U2" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
- 1) budynki użyteczności publicznej przeznaczone do pełnienia funkcji administracyjno - biurowej, oświaty, nauki, kultury, obsługi bankowej, handlu i innych usług nieuciążliwych dla otoczenia,
 - 2) budynki zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej, motelu, pensjonatu, wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi, w tym ulicami, parkingami oraz zielenią i urządzeniami sportu i rekreacji, z wykluczeniem obiektów mogących powodować uciążliwość dla środowiska oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 10 ust. 2, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zabudowę jednorodziną można lokalizować przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 50% powierzchni danej jednostki obszarowej U1 lub U2,
 - 2) minimalna odległość zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczających ulic klasy KG, tj.: od ul. Warszawskiej oraz od projektowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 724, powinna wynosić co najmniej 100 metrów,
 - 3) przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić możliwość prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów, które nie mają możliwości bezpośredniego połączenia komunikacyjnego z ulicami klasy KG.

§ 12

1. Wyznacza się "Obszar przemysłu - P" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia produkcyjne.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 10 ust. 2, a także zmianę przeznaczenia istniejących obiektów dla funkcji usługowych.

§ 13

1. Wyznacza się "Obszary urządzeń zaopatrzenia w wodę - WZ" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia ujęć wody dla celów komunalnych, stacji uzdatniania wody, zbiorników, pomp itp. wraz ze strefą ochronną źródeł i ujęć wody.
2. Warunki zagospodarowania obszarów i realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1 określa się w § 29 i 30.

§ 14

1. Wyznacza się "Obszary urządzeń technicznej infrastruktury komunalnej - NO" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych.
2. Warunki realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1 określa się w § 31 i 32.

§ 15

1. Wyznacza się "Obszary dróg i ulic", z podziałem na cztery kategorie, oznaczone na Rysunku planu symbolami:
 - 1) - "KG" - droga główna,
 - 2) - "KZ" - ulica zbiorcza,
 - 3) - "KL-1"- ulica lokalna kat. 1,
 - 4) - "KL-2"- ulica lokalna kat. 2,z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi, ulice i place wraz z urządzeniami sieciowymi infrastruktury technicznej.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:
 - 1) parkingów, pasów postojowych,
 - 2) zadaszeń przystanków komunikacji publicznej,
 - 3) obiektów małej architektury,
 - 4) zieleni urządzonej,pod warunkiem, że nie utrudniają prawidłowej organizacji ruchu drogowego.
3. Warunki zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1 określono w § 27.

§ 16

1. Wyznacza się "Obszary transportu kolejowego - TK" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod istniejącą bocznice kolejową i urządzenia transportu kolejowego.

§ 17

1. Wyznacza się "Obszary wód otwartych - W" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod istniejące naturalne zbiorniki wodne.

Rozdział III

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 18

1. W całym obszarze objętym planem dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i gospodarczej, o ile jej położenie nie koliduje z ustalonymi w planie warunkami użytkowania gruntów i nie powoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego.
2. Lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej jest dopuszczalna wyłącznie:
 - 1) w obszarach których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa, przylegających bezpośrednio do obszarów rolnych R1 lub obszarów rolnych użytków zielonych/R2, dla gospodarstw rolnych położonych w tych obszarach,
 - 2) w obszarach rolnych R1, na warunkach określonych w § 6.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, grunty pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.
4. Warunkiem rozpoczęcia realizacji inwestycji budowlanych w terenach nieuzbrojonych jest uprzednia realizacja projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.
5. Realizacja dróg i infrastruktury technicznej będzie prowadzona przez gminę sukcesywnie przy uwzględnieniu faktycznych potrzeb i stosownie do posiadanych środków budżetowych.

§ 19

Na terenach objętych niniejszym Planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, a także lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego (powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, gleby, powierzchni ziemi, roślinności),
- 2) podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze bez uzyskania decyzji administracyjnej o dopuszczalnej emisji,
- 3) dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym zwłaszcza zabudowy technicznej brzegów i niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej,
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu (ziemi) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 5) lokalizowania, w obszarach przeznaczonych do zabudowy, nowych obiektów budowlanych, jeżeli obszary te nie zostały wyposażone w kanalizację sanitarną, zgodnie z ustaleniami Rozdziału IV - Infrastruktura techniczna.

§ 20

1. Zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyznacza się na rysunku planu:
 - 1) granice występowania stanowisk archeologicznych wraz z ich numerami ewidencyjnymi,
 - 2) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu dworskiego w Bielawie.
2. W miejscach występowania stanowisk, o których mowa w ust. 1 pkt 1 wszelkie zmiany w użytkowaniu gruntów w szczególności realizacja inwestycji budowlanych, wymaga przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
3. Decyzje w sprawach zmiany w użytkowaniu gruntów, w tym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczące obszarów występowania stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi:

- dla stanowisk archeologicznych - warunki prowadzenia badań archeologicznych oraz osoby uprawnione do ich wykonania,
- dla strefy ochrony konserwatorskiej - wytyczne dla zagospodarowania terenu.

§ 21

1. W granicach obszarów przeznaczonych na cele zabudowy, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na Rysunku planu.
2. Budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w obrębie terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 1.
3. Przepis ust. 2 nie dotyczy:
 - 1) budynków stacji transformatorowych,
 - 2) garaży dla samochodów osobowych oraz parterowych obiektów usługowych o kubaturze poniżej 100 m³, lokalizowanych w terenach, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa,
 - 3) budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej, o ile nie są one lokalizowane od strony dróg i ulic.

§ 22

1. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) Forma architektoniczna projektowanych obiektów powinna nawiązywać do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa, przy starannym wkomponowaniu w otaczający krajobraz.
 - 2) Z wyłączeniem budynków usługowych lokalizowanych w obszarach U1 lub U2 obowiązuje stosowanie dachów stromych dwu- lub czterospadowych, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych.
 - 3) Rzędna kondygnacji parteru budynku nie powinna przekraczać wysokości 1,2 m ponad poziom terenu.
2. Dopuszczalna wysokość obiektów gospodarczych, zagrodowych, garaży wolnostojących może wynosić nie więcej niż 1 kondygnację użytkową.

§ 23

1. W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej ustala się, oprócz wymienionych w § 22, następujące warunki:
 - 1) Dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy jednorodzinnej na działkach wydzielonych, w układzie:
 - a) wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym - w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) wolnostojącym - w odniesieniu do budynków mieszkalnych zawierających nie więcej niż 4 mieszkania,
 - 2) Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 2 kondygnacji użytkowych nadziemnych.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem, że kondygnacja najwyższa stanowi poddasze użytkowe w dachu stromym.
 - 4) Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do kalenicy dachu, nie powinna przekraczać 13 m.
2. Warunki określone w ust. 1, pkt 2 - 4 stosuje się także do obiektów usługowych realizowanych w obszarach M1, M2 i MU.

§ 24

W odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej lokalizowanych w obszarach U1 i U2 ustala się następujące warunki:

- 1) Budynki i zagospodarowanie terenu powinny być projektowane ze szczególną starannością w celu nadania reprezentacyjnego charakteru pierzei ulic Przyczółkowej i Warszawskiej - stanowiących główny wjazd do Konstancina.
- 2) Wysokość budynku (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - /Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46 z późn. zm./ nie powinna przekraczać:
 - w obszarach U1 - 15 m,
 - w obszarach U2 - 12 m.
- 3) Minimalna powierzchnia terenu lokalizacji inwestycji usługowej, dla której można wydać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o pozwoleniu na budowę, powinna wynosić:
 - w obszarach U1 - 1,0 ha,
 - w obszarach U2 - 0,5 ha.

§ 25

1. Graniczne wielkości określające:

- 1) minimalne powierzchnie działek budowlanych,
- 2) maksymalną intensywność zabudowy działek budowlanych,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej, określa poniższa tabela:

Rodzaj obszaru	minimalna powierzchnia działki budowlanej		maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej		% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej	
	w zabudowie mieszkaniowej m ²	w zabudowie usługowej m ²	mieszkaniowej	usług	zabudowy mieszkaniowej	usług
M1	1800	1800	0,30	0,30	70	50
M2	1200	1200	0,30	0,30	65	50
MU	1500	1500	0,30	0,30	60	50
U1	1200	10000	0,30	0,40	60	30
U2	1200	3000	0,30	0,40	60	30

2. Wymogi określone w ust. 1 nie naruszają praw uprzednio nabytych na podstawie decyzji administracyjnych lub na mocy obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 42.

§ 26

1. Jeżeli projektowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje więcej niż 30% powierzchni danej jednostki obszarowej, a Inwestor przeznaczą co najmniej 10% powierzchni inwestycji na cele urządzonej zieleni publicznej, średnia powierzchnia przypadająca na 1 działkę budowlaną w granicach obszaru inwestycji (w zabudowie mieszkaniowej) powinna wynosić co najmniej:
 - 1800 m² w obszarach M1,

- 1500 m² w obszarach MU,
 - 1200 m² w obszarach M2, U1, U2,
- natomiast minimalna powierzchnia działki budowlanej może wynosić odpowiednio:
1500 m², 1200 m², 900 m².

2. W przypadku określonym w ust. 1, wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy działki określone w § 25 mogą być stosowane nie do pojedynczej działki budowlanej, lecz do łącznej powierzchni terenu zamierzonej inwestycji, natomiast wielkość minimalna powierzchni biologicznie czynnej na działkach może być zmniejszona o 10% w stosunku do wielkości określonej w § 25.

§ 27

1. Dla poszczególnych kategorii dróg i ulic, o których mowa w § 15, ustala się niżej podane szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) - dla dróg głównych "KG" - dwujezdniowych - 40 m
- jednojezdniowych - 30 m
 - 2) - dla ulic zbiorczych "Z" - 15 m
 - 3) - dla ulic lokalnych "KL-1" - 15 m
 - 4) - dla ulic lokalnych "KL-2" - 12 m
2. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w Wytycznych Projektowania Ulic (WPU-92).
3. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających mogą być zmniejszone w obrębie terenów zabudowanych, jeżeli:
 - 1) istniejący stan zagospodarowania uniemożliwia uzyskanie wyznaczonych parametrów,
 - 2) istnieje możliwość spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 2, oraz realizacji planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników dla pieszych i odwodnienia dróg.
4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem ust. 3.
5. Jeżeli, ze względów technicznych lub ekonomicznych, zachodzi potrzeba wprowadzenia niewielkich korekt w przebiegu wyznaczonych w planie ulic, korekty takie mogą być wprowadzone bez potrzeby dokonywania zmiany planu, o ile:
 - zachowane będą punkty węzłowe (skrzyżowania, wjazdy),
 - zmiany zostaną uzgodnione ze wszystkimi zainteresowanymi stronami, w szczególności z właściwymi organami uzgadniającymi oraz z właścicielami gruntów, na których dokonywana jest zmiana.
6. W terenach przeznaczonych pod zabudowę, podstawowy układ komunikacyjny wyznaczony w planie powinien być - stosownie do potrzeb - uzupełniony układem ulic lokalnych lub dojazdowych, zapewniającym prawidłową obsługę działek. W szczególności zaleca się połączenie ulicą KL zachodniej części Bielawy z ulicą Borową.
7. Nie dopuszcza się organizacji nowych wjazdów z dróg głównych (KG). Dla terenów położonych przy tych drogach należy zapewnić możliwość dojazdu z układu lokalnego.
8. Dopuszcza się możliwość realizacji obwodnicy nr 724 w klasie GP. W takim przypadku skrzyżowania powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 800 -1000 m.

§ 28

1. Przy projektowaniu i realizacji obiektów usługowych, należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji inwestycji.
2. Minimalne ilości miejsc parkingowych dla wyodrębnionych typów obiektów określa tabela:

Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Liczba stanowisk postojowych na jednostkę podstawy
Biura, banki, urzędy	1000 m ² p. u.	30
Obiekty handlowe ponadlokalne (domy towarowe, supermarkety)	1000 m ² p. u.	60
Obiekty handlowe lokalne	1000 m ² p. u.	30
Zakłady produkcyjne i rzemieślnicze	100 zatrudnionych	25
Hotele, motele, pensjonaty	100 łóżek	30
Restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	30
Kina, teatry, lokale rozrywkowe	100 miejsc widowiskowych	30
Obiekty sportowe	100 użytkowników	30
Szkoły, przedszkola, żłobki	100 zatrudnionych	30
Uczelnie	100 zatrudnionych i studentów	30
Przychodnie	1000 m ² p. u.	25

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 29

1. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia terenów w wodę będą projektowane ujęcia wód czwartorzędowych na terenie wsi Bielawa, zlokalizowane w granicach wyznaczonych obszarów WZ.
2. Uzupełniającym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie wodociąg z ujęciem w Ogrodzie Botanicznym PAN, zasilający ul. Borową i Wczasową, oraz, do czasu realizacji i uruchomienia projektowanych ujęć, istniejące ujęcie w Bielawie.
3. Dla nowoprojektowanych i istniejących ujęć wody należy ustanowić strefy ochronne źródeł i ujęć wody na mocy przepisów szczególnych.
4. Przy rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględnione wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych.

§ 30

1. Dla istniejącego ujęcia wody w Bielawie oraz dla ujęć nowoprojektowanych wyznacza się na Rysunku planu orientacyjny zasięg stref ochrony pośredniej ujęć wody.
2. W obrębie stref, o których mowa w ust. 1 zakazuje się, do czasu ustanowienia stref ochronnych na mocy przepisów szczególnych, podejmowania działań inwestycyjnych, z wyjątkiem działań służących ochronie środowiska.
3. Jeżeli, ze względów technologicznych, zachodzi potrzeba korekty lokalizacji projektowanych w planie ujęć wody, korekty takie mogą być wprowadzone bez dokonywania zmiany planu, pod warunkiem uzgodnienia nowej lokalizacji z zainteresowanymi stronami.

§ 31

1. Ustala się, że wszystkie obszary przeznaczone w planie na cele zabudowy powinny być wyposażone w zbiorczą kanalizację sanitarną.

2. Nowa zabudowa nie może być realizowana bez uprzedniego wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną, zakończoną urządzeniami oczyszczania ścieków.
3. Wyklucza się, z wyłączeniem obiektów zabudowy zagrodowej lokalizowanej poza obszarami o których mowa w ust. 1, stosowanie w nowych obiektach zbiorników wybieralnych na nieczystości płynne oraz indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków z rozsączkowaniem do gruntu.

§ 32

1. Ustala się, że system kanalizacji rozdzielczej oparty będzie o:
 - kanalizację sanitarną grawitacyjną, z lokalnymi przepompowniami ścieków, prowadzącą ścieki do istniejącej przepompowni NO przy ul. Bielawskiej, a następnie do oczyszczalni ścieków WZP,
 - kanalizację deszczową grawitacyjną z lokalnymi przepompowniami, prowadzącą wody opadowe do rzeki Jeziorki, po ich podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze tłuszczu i oleju.
2. Dopuszcza się realizację innego niż przedstawiony w ust. 1 systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym np. kanalizację ciśnieniową, pod warunkiem, że:
 - 1) zostanie zaakceptowany przez organy właściwe w sprawach pozwoleń wodnoprawnych i ochrony środowiska,
 - 2) nie spowoduje naruszenia pozostałych ustaleń planu.

§ 33

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia terenów w gaz będzie istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia, rozbudowywana z magistrali gazowej $\varnothing$ 300 biegnącej wzdłuż ul. Warszawskiej i Przyczółkowej.
2. Rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci gazowej powinna być realizowana stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Mazowiecki Okręgowy Zakład Gazowniczy.

§ 34

1. Ustala się, że rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci i urządzeń energetycznych, polegająca m. in. na kablowaniu linii 15 kV, oraz wymianie i lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, będzie dokonywana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
2. Lokalizacji nowych stacji transformatorowych należy dokonywać stosownie do potrzeb, w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy, przy uwzględnieniu przepisów szczególnych.

§ 35

1. W rejonie istniejących linii napowietrznych 110 kV wyznacza się na rysunku planu "Strefy oddziaływania linii wysokich napięć", o szerokości wynoszącej po 14,5 m w każdą stronę od skrajnego przewodu linii.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych obrębem stref, o których mowa w ust. 1 należy uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym.

Rozdział V

Zasady podziału i scalania nieruchomości

§ 36

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych w granicach obszarów: M1, M2, MU, U1, U2, o których mowa w Rozdziale II - Przeznaczenie terenów.

§ 37

1. Podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowo powstających działek budowlanych na cele z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, przy spełnieniu wymogów planu dotyczących zagospodarowania terenu, w tym minimalnych wielkości działek, oraz przepisów szczególnych.
2. W projekcie podziału nieruchomości należy zapewnić poza dojazdem kołowym także możliwość doprowadzenia do nowo powstających działek sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej oraz łączności.
3. Podziały gruntów przylegających do istniejących lub projektowanych dróg klasy KG nie mogą powodować wydzielenia działek nie posiadających dojazdu od strony dróg lokalnych.

§ 38

Jeżeli w projekcie podziału nieruchomości wyznacza się drogę dojazdową, nie przewidzianą w rysunku planu, łączącą więcej niż dwie działki budowlane z drogą publiczną, jej szerokość powinna wynosić min. 8 m.

§ 39

1. W wolnych od zabudowy obszarach, na których występuje układ własnościowy działek o szerokościach poniżej 20 metrów, warunkiem podjęcia działalności inwestycyjnej jest dokonanie przez inwestorów scalenia oraz wtórnego podziału działek, odpowiedniego do wymogów niniejszego planu.
2. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania w odniesieniu do praw nabytych na podstawie decyzji administracyjnych, jak również do zabudowy o charakterze plombowym w terenach zainwestowanych.

§ 40

Przy dokonywaniu podziału nieruchomości lub scalania działek budowlanych należy dążyć, aby proporcja długości działki do jej szerokości nie była większa niż 2:1. W przypadku działek o nieregularnym kształcie szerokość mierzy się w najszerszym jej miejscu.

Rozdział VI

Przepisy końcowe

§ 41

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy, ustala się na 10%.

§ 42

W granicach obszaru objętego niniejszym Planem tracą moc:

1. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzony Uchwałą Nr IX/34/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Konstancinie - Jeziornie z dnia 17 lipca 1985 r. /Dz. Urz. W. W. Nr 6 poz. 61/,
2. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i Stołecznego Uzdrawiska Konstancin - Jeziorna, zatwierdzony Uchwałą Nr 69/XIX/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Konstancinie - Jeziornie z dnia 29 stycznia 1987 r. /Dz. Urz. W. W. Nr 17 poz. 110/.

§ 43

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna.

§ 44.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Konstancinie - Jeziornie**

Jacek Niedziółko

