



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 listopada 2000r.

Nr 139

Treść:
Poz.:**UCHWAŁY RAD GMIN:**

- | | | |
|------|--|------|
| 1321 | - uchwała nr XX-176/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin..... | 6040 |
| 1322 | - uchwała nr XX-177/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin..... | 6043 |
| 1323 | - uchwała nr XX-178/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin..... | 6045 |
| 1324 | - uchwała nr XX-179/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin..... | 6047 |
| 1325 | - uchwała nr XX-180/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin..... | 6050 |
| 1326 | - uchwała nr XX-181/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin..... | 6052 |
| 1327 | - uchwała nr XX-182/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin..... | 6055 |
| 1328 | - uchwała nr 361/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczynek - Borowina..... | 6058 |

UCHWAŁA RADY POWIATU CIECHANOWSKIEGO

- | | | |
|------|---|------|
| 1329 | - nr I/13/119/2000 z dnia 15 września 2000r. zmieniająca uchwałę nr I/2/9/98 Rady Powiatu Ciechanowskiego z dnia 19 grudnia 1998r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Ciechanowskiego oraz w sprawie uchwalenia jednolitego tekstu Statutu Powiatu Ciechanowskiego..... | 6069 |
|------|---|------|

1328

UCHWAŁA Nr 361/III/56/98
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
z dnia 18 czerwca 1998r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów wsi Kawęczynek-Borowina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn.zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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 Kawęczynek-Borowina.

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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Planie** - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczynek-Borowina, stanowiący przepis gminny, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 2,
- 2) **Rysunku planu** - rozumie się przez to rysunek planu 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415),
- 4) **Przepisach szczególnych** - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) **Parku** - rozumie się przez to Chojnowski Park Krajobrazowy utworzony rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993r. (Dz.Urz. W.W. Nr 9, poz. 100),
- 6) **Otulinie** - rozumie się przez to otulinę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

utworzoną rozporządzeniem wymienionym w pkt 5,

- 7) **Obszarze** - rozumie się przez to obszar określony w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 8) **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,
- 9) **Przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które winno przeważać na danym obszarze,
- 10) **Przeznaczeniu uzupełniającym** - rozumie się przez to określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 11) **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),
- 12) **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 i warunki zagospodarowania terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych warunkach zagospodarowania,
- 2) warunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz dóbr kultury, w tym zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie,

- 3) warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

2. Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach określonych w rysunku planu.

§ 4.1. Sposób zagospodarowania terenów powinien być zgodny z planem.

2. Sposób zagospodarowania terenów nie może naruszać obowiązujących powszechnie przepisów szczególnych, a także przepisów prawa miejscowego, w szczególności przepisów rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. W.W. Nr 9, poz. 100).

§ 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

Ochrona środowiska przyrodniczego oraz dóbr kultury

§ 6. Na terenach objętych 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 wprowadzeniem 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 V - Infrastruktura techniczna.

§ 7.1. Na terenie otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ponadto zakazy:

- 1) wprowadzania form zagospodarowania osłabiających oddziaływanie otuliny jako przedpola ekologiczno - krajobrazowego Parku,
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych, które byłyby niekorzystne dla ekosystemów Parku,
- 3) zmniejszania powierzchni leśnych, niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- 4) wypalania roślinności i pozostałości roślinnych,
- 5) podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budownictwo wyłącznie w formach ekstensywnych.

§ 8.1. Na terenach otuliny w pasie 100m od granicy Parku obowiązują, oprócz wymienionych w § 6 i 7, zakazy:

- 1) lokalizowania:
 - a) budownictwa przemysłowego, usługowego, magazynów, baz, składów, przemysłowych ferm hodowli zwierząt, szklarni stałych,
 - b) nowych dróg oraz przesyłowych linii energetycznych, gazowych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych,
 - c) składowisk (wysypisk) wszelkich odpadów oraz wylewisk ścieków.
- 2) eksploatacji surowców mineralnych i torfu, w tym lokalnego poboru kruszywa,

- 3) usuwania drzew nieowocowych, w tym z terenów zabudowy,
- 4) rozpalania ognisk poza miejscami do tego wyznaczonymi,
- 5) zakłócania ciszy, używania sygnałów dźwiękowych, urządzeń radiowych i nagłaśniających z wyjątkiem przypadków wymagających wszczęcia alarmu.

2. Dopuszcza się realizację nowych dróg i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb miejscowych, oraz usług turystyczno-rekreacyjnych.

§ 9.1. Zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyznacza się na rysunku planu granice występowania stanowisk archeologicznych wraz z ich numerami ewidencyjnymi.

2. W miejscach występowania stanowisk, o których mowa w ust. 1 wszelkie zmiany w użytkowaniu gruntów, w szczególności realizacji 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 podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki prowadzenia badań archeologicznych oraz wskaże osoby uprawnione do ich wykonania.

Rozdział III Przeznaczenie terenów

§ 10.1. Wyznacza się „Obszary lasów i zadrzewień - L” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lasy oraz zadrzewienia i zakrzewienia na gruntach rolnych.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:

- 1) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w przypadku braku możliwości innego prowadzenia uzbrojenia,
- 2) obiektów i urządzeń służących bezpośrednio gospodarce leśnej,
- 3) niekubaturowych urządzeń wypoczynku i rekreacji, w tym pieszych ciągów spacerowych i obiektów małej architektury.

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.

§ 11.1. Wyznacza się „Obszary rolne - R” 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) zalesień, zadrzewień, zakrzewień,
- 3) obiektów i urządzeń służących wyłącznie gospodarce rolnej, w tym zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych.

3. Obiekty zabudowy zagrodowej, o których mowa w ust. 2 pkt 3 można lokalizować pod warunkiem, że:

- 1) są niezbędne dla obsługi z arealu rolnego położonego w danym obszarze,
- 2) nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów w obszarze przeznaczonym w planie pod zabudowę,
- 3) nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego oraz nie naruszają walorów krajobrazowych otoczenia.

§ 12.1. Wyznacza się „Obszary rolnych użytków zielonych - RZ” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska), zadrzewienia, zakrzewienia, 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) inne niż wymienione w ust. 1 rolnicze wykorzystanie gruntów,
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych,
- 3) lokalizację niekubaturowych urządzeń rekreacji i wypoczynku,
- 4) lokalizację niekubaturowych urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.,
- 5) urządzenie pieszych ciągów spacerowych,
- 6) zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia gruntów,
- 7) modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.

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.

4. Urządzenia, o których mowa w ust. 2, pkt 2 i 3 można lokalizować pod warunkiem nie naruszenia przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.).

§ 13.1. Wyznacza się „Obszary zieleni publicznej - ZP” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleni parkową, skwery, zieleńce, ciągi piesze, place zabaw a także zieleni nieurządzonej, zadrzewienia, zakrzewienia, oraz wody otwarte i zieleni 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 urządzeń rekreacji, wypoczynku i sportu z obiektami małej architektury.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem, że:

- 1) nie naruszają one stosunków gruntowo-wodnych obszaru,
- 2) tereny zajęte przez te obiekty lub urządzenia stanowią łącznie nie więcej niż 30% powierzchni danego Obszaru.

§ 14.1. Wyznacza się „Obszary zieleni z ekstensywną zabudową mieszkaniową - ZM-1” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zieleni urządzonej.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 2) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- 3) wyodrębnionych terenów zieleni publicznej, zadrzewień i zakrzewień,
- 4) niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że tereny zajęte pod te obiekty lub urządzenia stanowią łącznie nie więcej niż 30% powierzchni danego Obszaru.

§ 15.1. Wyznacza się „Obszary zieleni z ekstensywną zabudową mieszkaniową - ZM-2” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zieleni urządzonej.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 14 ust. 2, a ponadto obiektów użyteczności publicznej, w tym usług nieuciążliwych dla środowiska.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem jak w § 14 ust. 3.

4. Warunek wymieniony w ust. 3 nie dotyczy obiektów użyteczności publicznej, pełniących funkcje usług sportu, turystyki i rekreacji.

§ 16.1. Wyznacza się „Obszary zieleni z ekstensywną zabudową mieszkaniową - usługową - ZM-U” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) użytki zielone i zieleni urządzonej,
- 3) obiekty użyteczności publicznej, w tym usługowe nieuciążliwe dla otoczenia,
- 4) obiekty zamieszkania zbiorowego pełniące funkcje: pensjonatu, ośrodka wypoczynkowego lub sanatoryjnego, domu reńcisty, lub inne podobne.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 14 ust. 2.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem jak w § 14 ust. 3.

§ 17.1. Wyznacza się „Obszary zabudowy mieszkaniowej - M” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 13 ust. 2, a ponadto obiektów użyteczności publicznej, w tym usług nieuciążliwych dla otoczenia.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem jak w § 13 ust. 3.

§ 18.1. Wyznacza się „Obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej - M-U” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz obiekty użyteczności publicznej.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 14 ust. 2.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem jak w § 14 ust. 3.

§ 19.1. Wyznacza się „Obszar usług publicznych - Z-UP” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleni urządzoną oraz obiekty użyteczności publicznej przeznaczone do pełnienia funkcji: kultury, kultu religijnego, służby zdrowia, administracji, opieki społecznej i socjalnej, turystyki, sportu, lub innej o podobnym charakterze.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 14 ust. 2, pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

3. Z uwagi na eksponowane położenie obszaru Z-UP na wzniesieniu zamykającym oś ul. Zalesnej, obowiązują szczególne wymagania w zakresie jakości architektury oraz jej wkomponowania w krajobraz.

§ 20.1. Wyznacza się „Obszary usług komercyjnych - U” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty użyteczności publicznej przeznaczone do pełnienia funkcji: handlu, gastronomii, usług, rzemiosła, łączności i innych o podobnym charakterze.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 2) urządzeń komunikacji kolejowej i pieszej,
- 3) wydrebnionych terenów zieleni publicznej, zadrzewień i zakrzewień,
- 4) obiektów użyteczności publicznej o funkcjach wymienionych w § 18, ust. 1.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że:

- 1) tereny zajęte pod te obiekty lub urządzenia stanowią łącznie nie więcej niż 30% powierzchni danego Obszaru,
- 2) stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

§ 21.1. Wyznacza się „Obszary urządzeń technicznej infrastruktury komunalnej - NO, NO-P” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków.

2. Warunki realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1 określone są w §§ 34-36.

§ 22.1. Wyznacza się „Obszary urządzeń produkcyjnych rolnictwa - RU” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia związane z produkcją roślinną i zwierzęcą, oraz obsługą gospodarki rolnej.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego: zmianę użytkowania terenu i adaptację istniejących obiektów dla funkcji związanych z rekreacją, wypoczynkiem, sportem, a także dla usług publicznych i komercyjnych nieuciążliwych dla otoczenia.

§ 23.1. Wyznacza się „Obszary dróg i ulic”, z podziałem na cztery kategorie, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) „KZ” - ulica zbiorcza,
- 2) „KL-1” - ulica lokalna kat. 1,
- 3) „KL-2” - ulica lokalna kat. 2,
- 4) „KD” - ulica dojazdowa,

z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi i ulice.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) parkingów, pasów postojowych,
- 3) zieleni,

pod warunkiem, że nie utrudniają prawidłowej organizacji ruchu drogowego.

3. Warunki zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1 określono w § 31.

Rozdział IV Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 24.1. 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 lub obszarów użytków zielonych, dla gospodarstw rolnych położonych w tych obszarach,
- 2) w obszarach rolnych, na warunkach określonych w § 11.

§ 25.1. 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) budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej, o ile nie są one lokalizowane od strony dróg i ulic.

§ 26.1. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy:

- 1) Obiekty budowlane powinny być szczególnie starannie wkomponowane w otaczający krajobraz.
- 2) Forma architektoniczna projektowanych obiektów powinna nawiązywać do regionalnych tradycji budownictwa.
- 3) W budynkach obowiązuje stosowanie dachów stromych dwu- lub czterospadowych, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych, wynoszącym co najmniej 30°.
- 4) Rzędna kondygnacji parteru budynku nie powinna przekraczać wysokości 1,2m ponad poziom terenu.
- 5) zabrania się podpiwniczanie budynków, jeżeli poziom piwnic znajduje się poniżej poziomu wód gruntowych.

2. W projektowanych obiektach użyteczności publicznej należy zapewnić wymaganą ilość miejsc parkingowych w granicach lokalizacji tych obiektów.

3. Dopuszczalna wysokość obiektów gospodarczych, zagrodowych, garaży i innych obiektów, z wyłączeniem wymienionych w § 27 i 28, może wynosić nie więcej niż 1 kondygnację użytkową.

§ 27.1. W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej ustala się, oprócz wymienionych w § 26, następujące warunki:

- 1) Dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy jednorodzinnej na działkach wydzielonych, w układzie:
 - a) wolnostojącym - w obszarach ZM-1, ZM-2 i ZM-U,
 - b) wolnostojącym lub bliźniaczym - w obszarach M i M-U.
- 2) Wyklucza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym oraz zabudowy wielorodzinnej.
- 3) Maksymalna wysokość budynków może wynosić 2 kondygnacje użytkowe, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe.
- 4) Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do kalenicy dachu, nie powinna przekraczać 10m.

2. Warunki określone w ust. 1 obowiązują także w odniesieniu do obiektów usługowych realizowanych w obszarach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, tj. obszarów ZM-1, ZM-2, ZM-U, M, M-U, a także w obszarze Z-UP.

3. Dopuszczalna wysokość obiektów gospodarczych, zagrodowych, garaży i innych obiektów lokalizowanych w obrębie obszarów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, wynosi 1 kondygnację użytkową.

§ 28.1. W odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej lokalizowanych w obszarach U ustala się, oprócz wymienionych w § 26, następujące warunki:

- 1) Maksymalna wysokość budynków może wynosić 3 kondygnacje użytkowe, przy czym najwyższa kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe.

- 2) Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do kalenicy dachu, nie powinna przekraczać 13m.

§ 29.1. 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 w zabudowie mieszkaniowej m ²	maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej		% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej	
		mieszkaniowej	użyteczności publicznej	zabudowy mieszkaniowej	obiektów użyteczności publicznej
Obszary położone w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego:					
ZM-1	3000	0,10	-	90	-
ZM-2	1500	0,15	0,20	85	75
ZM-U	1500	0,15	0,20	85	75
ZM-UP	-	-	0,25	-	65
Obszary położone poza otuliną:					
M	1200	0,25	0,40	75	50
M-U	1200	0,25	0,40	75	50
U	-	-	0,40	-	40
UO	-	-	0,30	-	60

2. W odniesieniu do działek budowlanych, które w dniu wejścia w życie planu i nie spełniły wymogów ust. 1 dotyczących minimalnej powierzchni działek, dopuszcza się zmniejszenie wymaganej minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 35% w stosunku do powierzchni podanych w tabeli, przy dochowaniu pozostałych wymogów ust. 1.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do działek, które powstały w wyniku podziału większej nieruchomości, i które, w dniu wejścia w życie planu, należały do tego samego właściciela. W takim przypadku konieczne jest dokonanie scalenia oraz nowego podziału działki stosownie do wymogów określonych w ust. 1 oraz w § 44.

§ 30.1. Na rysunku planu określa się następujące elementy kompozycyjne zagospodarowania terenów:

- 1) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i uzupełnienia,
- 2) chronione eksponowane formy ukształtowania terenu,
- 3) dominanta przestrzenna,
- 4) główna oś kompozycyjna,
- 5) otwarcia widokowe,

6) proponowane kierunki powiązań pieszych,

7) tereny wskazane do zadrzewień lub doleśń.

2. Elementy kompozycyjne wymienione w ust. 1 należy traktować jako informacyjne i wytyczne przy projektowaniu i zagospodarowaniu obszarów.

§ 31.1. Dla poszczególnych kategorii ulic, o których mowa w § 24, obowiązują niżej podane szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla ulic zbiorczych „KZ” - 20m
- 2) dla ulic lokalnych kat. 1 „KL-1” - 16m
- 3) dla ulic lokalnych kat. 2 „KL-2” - 13m
- 4) dla ulic dojazdowych „KD” - 8m

2. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w Wytycznych Projektowania Ulic (WPU-92), przy uwzględnieniu konieczności odwodnienia ulic rowami odwadniającymi.

3. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających mogą być zmienione w obrębie terenów zabudowanych, jeżeli:

- 1) istniejący stan zagospodarowania nie pozwala na uzyskanie szerokości ulic określonej w ust. 1,

2) istnieje możliwość spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 2, oraz realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników dla pieszych i odwodnienia dróg,

o ile zmiana szerokości ulicy zostanie uzgodniona z organem zarządzającym ruchem.

4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających uli, z zastrzeżeniem ust. 3.

5. Ulice dojazdowe „KD”, które wyznaczone są na rysunku planu liniami przerywanymi należy traktować jako orientacyjne.

6. Dopuszcza się inny niż określony liniami orientacyjnymi układ ulic dojazdowych „KD”, pod warunkiem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i dostępu do mediów infrastruktury technicznej dla całego obszaru, w którym proponowana jest zmiana przebiegu ulicy.

7. Nie dopuszcza się organizowania bezpośrednich wjazdów do drogi wojewódzkiej nr 01313.

§ 32.1. Wyznacza się na rysunku planu tereny, na których istnieją melioracje szczegółowe - drenowanie.

2. Projekty inwestycji lokalizowanych w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych - Rejonowy Oddział w Piasecznie, celem zabezpieczenia istniejących urządzeń melioracyjnych przed zniszczeniem.

Rozdział V Infrastruktura techniczna

§ 33.1. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia terenów w wodę będzie istniejący wodociąg „Solec”, pozostający w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej Góra Kalwaria.

2. W razie niemożności zapewnienia potrzebnych dostaw wody przez wodociąg „Solec”, dopuszcza się możliwość zasilania wodociągu z dodatkowych ujęć, w tym z istniejących studni głębinowych na terenie Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Borowina”, w porozumieniu z właścicielem studni oraz z zarządcą wodociągu.

3. W razie wykorzystania studni wymienionych w ust. 2 do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę, konieczne będzie ustanowienie stref ochronnych źródeł i ujęć wody, na mocy przepisów szczególnych.

4. Przy rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględnione wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych.

§ 34.1. 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 system kanalizacji sanitarnej wraz z 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.

4. Ponadto obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wyklucza się realizację kanalizacji deszczowej.
- 2) Wody opadowe z budynków powinny być odprowadzane na teren własnej działki.
- 3) Zakłada się odwodnienie ulic przy pomocy rowów odwadniających prowadzonych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 35.1. Ustala się, że system odprowadzania i oczyszczania ścieków oparty będzie zbiorczą kanalizacją sanitarną dla całej wsi, z grawitacyjnym sływem ścieków do projektowanej oczyszczalni ścieków na terenie gminy Góra Kalwaria i zrzutem ścieków oczyszczonych do rzeki Małej.

2. ustala się, że ścieki technologiczne pochodzące z RSP „Borowina” będą kierowane do własnej oczyszczalni ścieków NO ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rowu melioracyjnego.

3. Lokalizację urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wraz z orientacyjnym układem sieci kanalizacyjnej określono w rysunku planu.

4. W razie niemożności realizacji oczyszczalni ścieków na terenie gminy Góra Kalwaria, bądź w razie braku możliwości przyjęcia przez tą oczyszczalnię całości lub części ścieków ze wsi Kawęczynek-Borowina, dopuszcza się możliwość zastosowania następujących alternatywnych rozwiązań systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) przepompownia ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji miejskiej w Konstancinie-Jeziornie,
- 2) przepompownia części ścieków sanitarnych z południowo-wschodniej części wsi przepompownią „NO-P” na terenie RSP Borowina,

pod warunkiem, że rozwiązania takie zostaną zaakceptowane przez organy właściwe w sprawach pozwoleń wodnoprawnych i ochrony środowiska oraz, że nie spowodują naruszenia pozostałych ustaleń planu.

§ 36.1. Wokół urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków „NO” i „NO-P” wyznacza się maksymalny zasięg „Stref dopuszczalnego oddziaływania na środowisko”.

2. Zasięg stref, o których mowa w ust. 1 określa rysunek planu.

3. W strefach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) realizacji zabudowy nie związanej z funkcją urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, w szczególności obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi,
- 2) wprowadzania form zagospodarowania, które mogą być wykluczone z uwagi na możliwe oddziaływanie urządzeń.

4. Ustalenia zawarte w ust. 3 obowiązują do czasu realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1, w trakcie której nastąpi określenie faktycznego zasięgu ich uciążliwości na podstawie sporządzonej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, oraz określenie zasad zagospodarowania terenu położonego w zasięgu oddziaływania urządzeń.

§ 37.1. Ustala się, że źródłem zaopatrzenia terenów wsi Kawęczynek-Borowina w gaz będzie istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia w Słomczynie, gazociąg zasilający o 200 przebiegający wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 01308 oraz sieci rozdzielcze lokalne.

2. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci gazowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Mazowiecki Okręgowy Zakład Gazownictwa Warszawa.

§ 38.1. Ustala się, że rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci i urządzeń energetycznych, polegająca m.in. na kablowaniu linii 15kV, oraz wymianie i lokalizacji nowych stacji trafo, będzie dokonywana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

2. Lokalizacji nowych stacji trafo należy dokonywać stosownie do potrzeb, w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy, przy uwzględnieniu przepisów szczególnych.

§ 39.1. Wzdłuż istniejących linii napowietrznych 110kV wyznacza się na rysunku planu „Strefy oddziaływania linii wysokich napięć”, o szerokości wynoszącej po 14,5m od skrajnego przewodu linii.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w obrębie stref, o których mowa w ust. 1 należy uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym.

Rozdział VI

Zasady podziału nieruchomości

§ 40. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych w granicach obszarów: ZM-1, ZM-2, ZM-U, Z-UP, M, MU, U, o których mowa w Rozdziale III - Przeznaczenie terenów.

§ 41.1. Podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowo powstających działek budowlanych na cele z zakresu ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, przy spełnieniu wymogów planu dotyczących warunków zagospodarowania terenu, w szczególności minimalnych wielkości działek, oraz wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

2. Projekt podziału nieruchomości powinien zapewniać możliwość dojazdu i dojazdu kołowego do nowo powstających działek, a także możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej i ciepłej oraz łączności.

§ 42.1. Jeżeli w projekcie podziału nieruchomości wyznacza się drogę dojazdową, nie wyznaczoną w rysunku planu, która łączy więcej niż dwie działki budowlane z drogą publiczną, droga ta powinna posiadać parametry „drogi dojazdowej KD”, w szczególności jej szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić min. 8m.

2. Jeżeli projekt podziału przewiduje inny, niż określony w rysunku planu orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, układ dróg dojazdowych - KD, należy zapewnić możliwość dojazdu i uzbrojenia dla wszystkich nieruchomości położonych w obrębie obszaru, w którym dokonywany jest podział.

§ 43. 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 VII Przepisy końcowe

§ 44. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy, ustala się na 20%.

§ 45. 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 1985r. (Dz.Urz. W.W. Nr 6, poz. 61).
2. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i Stołecznego Uzdrowiska Konstancin - Jeziorna, zatwierdzony uchwałą nr 69/XIX/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Konstancinie-Jeziornie z dnia 29 stycznia 1987r. (Dz.Urz. W.W. Nr 17, poz. 110).

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

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jacek Niedziółko**

