



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 października 2002 r. **Nr 268**

Wzrost:

Poz.:

UCHWAŁY SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO:

- 6902 — nr 70/02 z dnia 26 sierpnia 2002r. w sprawie zmian budżetu Województwa Mazowieckiego na 2002 rok 25383
- 6903 — nr 74/02 z dnia 26 sierpnia 2002r. zmieniająca uchwałę w sprawie podziału Województwa Mazowieckiego na okręgi wyborcze..... 25435

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 6904 — uchwała nr 421/III/02 Rady Miasta Józefowa z dnia 26 września 2002r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie miasta na 2002 rok..... 25436
- 6905 — uchwała nr 429/III/02 Rady Miasta Józefowa z dnia 26 września 2002r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą Integracyjne Centrum Sportu i Rekreacji w Józefowie 25436
- 6906 — uchwała nr 430/III/02 Rady Miasta Józefowa z dnia 26 września 2002r. w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z hali sportowej w Integracyjnym Centrum Sportu i Rekreacji w Józefowie..... 25439
- 6907 — uchwała nr 17/2002 Rady Gminy w Jastrzębi z dnia 6 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie gminy w 2002 roku..... 25439
- 6908 — uchwała nr 18/2002 Rady Gminy w Jastrzębi z dnia 6 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie gminy w 2002 roku..... 25440
- 6909 — uchwała nr 19/2002 Rady Gminy w Jastrzębi z dnia 6 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie gminy w 2002 roku..... 25443
- 6910 — uchwała nr XXX/140/02 Rady Gminy Ceglów z dnia 5 września 2002r. w sprawie dokonania zmian w budżecie gminy Ceglów na 2002 rok..... 25446
- 6911 — uchwała nr XXX/141/02 Rady Gminy Ceglów z dnia 5 września 2002r. w sprawie zmian w Statucie Gminy Ceglów..... 25448
- 6912 — uchwała nr XXX/142/02 Rady Gminy w Cegłowie z dnia 5 września 2002r. w sprawie zmian w uchwale nr XVIII/82/97 Rady Gminy w Cegłowie z dnia 7 lutego 1997r. w sprawie określenia opłat za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę stanowiącą własność osób prawnych i własność komunalną gminy oraz opłat za podłączenie nieruchomości do eksploatowanej sieci wodociągowej na terenie gminy..... 25450
- 6913 — uchwała nr XLV/51/2002 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 26 września 2002r. w sprawie nadania nazwy ulicy..... 25450
- 6914 — uchwała nr XLVI/479/2002 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 września 2002r. w sprawie sposobu sprawienia pogrzebu osobom korzystającym z pomocy społecznej oraz osobom bezdomnym..... 25452
- 6915 — uchwała nr XLVI/480/2002 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie na 2002 rok..... 25452
- 6916 — uchwała nr XLVI/481/2002 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie na 2002 rok..... 25453

6917	— uchwała nr XLVI/482/2002 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie na 2002 rok.....	25455
6918	— uchwała nr XLVI/483/2002 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie na 2002 rok.....	25457
6919	— uchwała nr XLVI/484/2002 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 września 2002r. w sprawie zaciągnięcia zobowiązań w zakresie remontów dróg o wartości przekraczającej granicę ustaloną corocznie przez Radę.....	25458
6920	— uchwała nr XLVI/485/2002 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie na 2002 rok z tytułu dotacji na wybory	25458
6921	— uchwała nr XXXVIII/216/02 Rady Gminy w Sieciechowie z dnia 29 września 2002r. w sprawie zmiany w budżecie gminy w 2002 roku oraz planu finansowego zadań zleconych i powierzonych z zakresu administracji rządowej	25459
6922	— uchwała nr 413/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych.....	25463
6923	— uchwała nr 419/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2002.....	25479
6924	— uchwała nr 420/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002r. w sprawie zmian w budżecie gminy na rok 2002.....	25480
6925	— uchwała nr XLV/301/2002 Rady Miasta Garwolin z dnia 26 września 2002r. w sprawie utworzenia stałych obwodów głosowania na terenie miasta Garwolina.....	25481
6926	— uchwała nr XLV/302/2002 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 26 września 2002r. w sprawie określenia Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków.....	25483
6927	— uchwała nr XLV/303/2002 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 26 września 2002r. w sprawie liczby przeznaczonych do wydania w roku 2003 nowych licencji na wykonywanie transportu drogowego taksówką.....	25491
6928	— uchwała nr XLI/422/02 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2002r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków w gminie Mszczonów.....	25491
6929	— uchwała nr XLI/425/02 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2002r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia budżetu gminy Mszczonów na 2002 rok.....	25497
6930	— uchwała nr XXXVIII/218/2002 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 30 września 2002r. w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2002 rok.....	25502

UCHWAŁY RAD POWIATÓW:

6931	— uchwała nr 262/2002 Rady Powiatu Grodzkiego z dnia 26 września 2002r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za usuwanie z dróg pojazdów i ich parkowanie na terenie powiatu grodzkiego.....	25509
6932	— uchwała nr 300/XXX/2002 Rady Powiatu w Płocku z dnia 27 września 2002r. w sprawie zmian w planie budżetu powiatu na 2002 rok oraz zaciągnięcia w 2002 roku kredytu bankowego.....	25510

POROZUMIENIE

6933	— porozumienie zawarte w dniu 17 września 2002r. pomiędzy Zarządem Gminy Siennica a Zarządem Powiatu Mińskiego w sprawie realizacji zadań z zakresu oświaty dotyczących doradztwa metodycznego i doskonalenia nauczycieli.....	25511
------	--	-------

6922

UCHWAŁA Nr 413/III/51/2002

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 24 września 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów
osiedla Mirków i terenów przyległych.

Na podstawie art. 7, 8 ust. 1 i 2, art. 10 oraz 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2. pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 73/III/13/99 z dnia 8 października 1999r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych” Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z

potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały i zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2.

Obszar planu jest ograniczony:

- od zachodu (w części południowej obszaru planu) – środkiem korony wału znajdującego się po zachodniej stronie rzeki Jeziorki,
- od zachodu i północy (na odcinku od torów bocznic kolejowej do mostu – ul. Mirkowska) zachodnim brzegiem rzeki Jeziorki,
- od wschodu – wzdłuż granicy administracyjnej miasta (od wału znajdującego się po północnej stronie rzeki Jeziorki do ul. Wojska Polskiego),
- od południa – wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ul. Wojska Polskiego do ul. Mirkowskiej, a następnie wzdłuż północnego brzegu kanału retencyjnego, biegnącego równolegle do ul. Wojska Polskiego do zachodniej granicy osiedla EMPIRE,
- od południowego zachodu – wzdłuż południowo-zachodniej granicy osiedla EMPIRE, między kanałem retencyjnym a podnóżem wału, dalej przecinając wał, międzywał, rzekę Jeziorkę dochodząc do środka korony wału po północno-zachodniej stronie rzeki Jeziorki.

§ 3.

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące:
 - a) granic planu,
 - b) stref ochrony konserwatorskiej i obiektów zabudowlanych,
 - c) granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- d) studni ujęć wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej,
- e) strefy ochrony pośredniej ujęć komunalnych,
- f) granicy obszaru zagrożonej jakości wód podziemnych (wzmoczone przenikanie zanieczyszczeń w obrębie leja depresyjnego),
- g) terenów o wodzie gruntowej stagnującej wymagających przystosowania do działań inwestycyjnych (podsypianie w celu podniesienia poziomu gruntu o kilka metrów, zagęszczenie gruntu itp. działania),
- h) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- i) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- j) przeznaczenia (funkcji) obszarów funkcjonalnych, w tym:
 - mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczonego symbolem MW na rysunku planu,
 - mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczonego symbolem MN na rysunku planu,
 - mieszkalnictwa jednorodzinnego rezydencjonalnego oznaczonego symbolem MNr na rysunku planu,
 - usług oznaczonych symbolem U na rysunku planu,
 - usług oświaty oznaczonych symbolem UO na rysunku planu,
 - usług kultu religijnego oznaczonych symbolem UK na rysunku planu,
 - usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US na rysunku planu,
 - usług z towarzyszącą zielenią, oznaczonych symbolem U,Z na rysunku planu,
 - terenów przemysłu oznaczonych symbolem P na rysunku planu,
 - terenów nieuciążliwej działalności gospodarczej oznaczonych symbolem U/P na rysunku planu,
 - terenów ogródków działkowych oznaczonych symbolem ZD na rysunku planu,
 - terenów zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP na rysunku planu,
 - terenów zieleni nieurządzonej i częściowo urządzonej oznaczonej symbolem Z na rysunku planu,
 - terenów ujęcia i uzdatniania wody oznaczonych symbolem WZ na rysunku planu,

- terenów oczyszczalni ścieków oznaczonych symbolem NO na rysunku planu.

- k) hierarchii funkcjonalnej ulic i ich linii rozgraniczających (ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe i dojazdy),
 - l) lokalizacji terenów rezerwowanych dla liniowych i kubaturowych urządzeń obsługi inżynierijnej terenu,
 - m) istniejących i projektowanych szpalerów drzew,
 - n) istniejących i projektowanych kompleksów zieleni wysokiej,
- są obowiązującymi ustaleniami.

§ 4.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych dla poszczególnych działek i większych terenów, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 (Ustalenia szczegółowe...), z uwzględnieniem wymogów zawartych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 w odniesieniu do ochrony i kształtowania środowiska, układu komunikacji i zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Decyzja administracyjna o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna określać przeznaczenie obiektu i zasady zagospodarowania działki, sformułowane w oparciu o wniosek inwestora i ustalenia zawarte w niniejszych przepisach.

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, dotyczącą zagospodarowania „gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych”, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 (załącznik nr 1 do uchwały),
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. obszarze funkcjonalnym – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, że granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu,
8. liniach rozgraniczających orientacyjnych – należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania sąsiadujących z sobą terenów, czyli w efekcie korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i technicznych,
9. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniu lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
10. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów, tarasów oraz „małej architektury”,
11. zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych,
12. budynku niskim – należy przez to rozumieć budynek do 12 m wysokości włącznie nad poziomem terenu,
13. piwnicy – rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia gospodarcze lub techniczne, w których poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej poziomu terenu,
14. suterenu – rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu,
15. liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
16. działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
17. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć takie usługi, których strefa uciążliwości określona przez Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora,
18. obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesieniu walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, posiedziska, pergole, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe itp.,
19. przedsięwzięciach - należy przez to rozumieć inwestycje budowlane lub inne ingerencje w środowisko, polegające na przekształcaniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, w tym również na wydobywaniu zasobów naturalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące warunków i ograniczeń zagospodarowania terenu

I. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

§ 6.

1. Ochronie konserwatorskiej na terenie opracowania planu podlegają następujące elementy:
 - 1) Zespół budynków fabrycznych obejmujący obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty postulowane do wpisania do rejestru zabytków oraz obiekty wpisane do ewidencji, oznaczone na rysunku planu,
 - 2) Zespół budynków mieszkalnych dla pracowników fabryki obejmujący obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu,
 - 3) Willa „Amelin”,
 - 4) Kościół p.w. św. Józefa.
2. W planie ustalono strefy ochrony konserwatorskiej:

1) Strefę urbanistyczną ochrony konserwatorskiej, która ujmuję w/w elementy chronione, niewielki kołnierz wokół niektórych elementów oraz zbiornik retencyjny, stanowiący przedpole widokowe na zespół fabryczny. Na terenie tej strefy, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- zachowanie układu przestrzennego chronionych elementów,
- uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności budowlanej i remontowej.

2) Strefy ochrony ekspozycji (z ustalonych charakterystycznych punktów widokowych)

Na terenie strefy ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- zakaz wprowadzania nowych elementów przesłaniających eksponowane ściany widokowe,
- uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności budowlanej i remontowej.

§ 7.

Na obszarze opracowania nie występują tereny będące przedmiotem ochrony konserwatorskiej ze względu na ich archeologiczne zasoby.

II. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§ 8.

- 1) Ustala się, że nadrzędną na obszarze planu jest ochrona walorów środowiskowych obszaru, w szczególności jego walorów krajobrazowych i ekstensywności zagospodarowania.
- 2) Ustala się (z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych i infrastruktury technicznej) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, a przedsięwzięcia mogące pogorszyć stan środowiska wymagają ograniczenia uciążliwości do własnej działki i spełnienia warunków ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.
- 3) Ustala się zachowanie zasad zagospodarowania zgodnych z rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Obszarów Chronionego Krajobrazu na terenie województwa warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. z późniejszymi zmianami z dnia 3 sierpnia 2000r. w odniesieniu do terenów, które znajdują się w tych granicach.

4) Porządkowanie układu funkcjonalno-przestrzennego osiedla Mirków z wprowadzeniem wyraźnych stref funkcjonalnych tj.:

- przemysłowej, obsługi technicznej miasta i zakładów przemysłowych oraz różnorodnych form działalności gospodarczej – po północno-wschodniej stronie ul. Mirkowskiej,
- mieszkaniowej po południowo-zachodniej stronie ul. Mirkowskiej.

§ 9.

1. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód ustala się:

- 1) Zagospodarowanie ścieków bytowo-gospodarczych, technologicznych i deszczowych musi gwarantować ochronę środowiska, w tym wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
- 2) Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków sanitarnych, wytwarzanych przez użytkowników wszystkich istniejących i projektowanych w obszarze planu obiektów oraz ustala się zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód i gruntów w jakikolwiek sposób.
- 3) Ochronie podlega istniejący układ hydrograficzny przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem (likwidacją) i kanalizowanie oraz zachowanie, wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych, pasa terenu niezabudowanego i nie groźnego do celów konserwacyjnych.
- 4) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających gwarantować musi ułożenie sieci infrastruktury technicznej wod.-kan.

2. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu zminimalizowania zanieczyszczeń atmosfery należy preferować rozwiązania oparte o energię odnawialną np.: systemy solarne, pompy ciepłe, wiatrownie. Nie należy wykluczać żadnego z dostępnych nośników energii pod warunkiem uzyskania w wyniku procesu energetycznego (spalania, utleniania) spalin o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- 2) Każda działalność wiążąca się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery powinna być tak prowadzona, aby wyeliminować szkodliwe oddziaływanie poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna emitująca te zanieczyszczenia posiada tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony przed hałasem

- 1) Uciążliwość akustyczna obiektów usługowych winna się zamykać w granicach lokalizacji, tak by spełnione były warunki określone w pkt 3.3).
- 2) Utrzymać odległości nowej zabudowy od torów kolejowych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 3) Wzdłuż nowoprojektowanej drogi głównej wprowadzić zabezpieczenia akustyczne według wskazań procedury oceny oddziaływania na środowisko w/w przedsięwzięcia.

4. W zakresie gospodarki odpadami i ochrony gleby

- 1) Na terenie każdej posesji należy zabezpieczyć możliwości oraz określić obowiązek selektywnej zbiorki odpadów (4 typy odpadów i surowców wtórnych).
- 2) Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących przepisów na terenie gminy, ponadto ustala się nakaz objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.

5. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) Wszystkie nowotworzone działki strefy przemysłowej („działalności gospodarczej”) wymagają wydzielenia wzdłuż granicy pasa szerokości co najmniej 15 m i obsadzenia podwójnym szpalerem drzew i zielni niskiej tj. krzewiastej).
- 2) Ustala się uzupełnienie istniejących przyulicznych szpalerów drzew oraz tworzenie szpalerów wzdłuż nowoprojektowanych ulic, w przypadkach zbyt małych przekrojów tych ulic postulat obsadzania granic przyległych do nich działek drzewami.
- 3) Ustala się ochronę i uzupełnienia wartościowych kompleksów zieleni, zwłaszcza terenów zieleni w rejonie kościoła.
- 4) Zaleca się zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek z zabudową mieszkaniową oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług sportu i rekreacji, oświaty. Wprowadza się jako obowiązujące:
 - pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 12 m wzdłuż ulic zbiorczych oraz
 - pasy zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny kolejowe (wg ustaleń szczegółowych), działki usługowe i mieszkaniowe jak też działki z obiektami infrastruktury technicznej i mieszkaniowe.

III. Ustalenia w zakresie podziału terenu na działki

§ 10.

Ustala się, że podział terenu na działki budowlane jest zgodny z planem, jeżeli zostały zachowane następujące warunki:

- 1) adaptuje się podział na działki budowlane wskazany na rysunku planu,
- 2) każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę dojazdową lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 5,0m,
- 3) dopuszcza się podział i prywatyzację obszaru ustanawiając wspólnoty mieszkaniowe, na bazie istniejących obiektów,
- 4) na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej MN minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 1 500m², a na terenach mieszkaniowych zabudowy rezydencjonalnej MNr – nie mniejsza niż 3 000m².

IV. Warunki zagospodarowania
w zakresie komunikacji

§ 11.

Ustala się w planie hierarchię funkcjonalną ulic, przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu oraz ich linie rozgraniczające, w podziale na:

1. tereny kolejowe – oznaczone symbolem KK na rysunku planu - w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
2. ulice główne ruchu przyspieszonego – oznaczone symbolem KUGP na rysunku planu (1 KUGP - fragment trasy regionalnej prowadzącej do mostu przez Wisłę do Wiązownej; 2 KUGP – fragment wschodniej obwodnicy Konstancina) – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 50m i postulowanej szerokości dwóch jezdni po 7m każda,
3. ulice zbiorcze - oznaczone symbolami na rysunku planu KUZ (1 KUZ - ul. Mirkowska, 2 KUZ – leży w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721, ul. Wojska Polskiego) – o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0m i postulowanej szerokości jezdni 7,0m,
4. ulica lokalna przemysłowa, oznaczona symbolem KULp na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0m i postulowanej szerokości jezdni 7,0m,
5. ulice dojazdowe - oznaczone symbolem KUD na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0m i postulowanej

szerokości jezdni 5,0m,

dojazdy – prywatne, oznaczone symbolami KD na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0m do 10,0m,

ciągi piesze, oznaczone symbolem KP na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 3,0m.

ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu – o szerokości rezerwowanego na ten cel pasa 3,0m.

§ 12.

Ustala się w planie tereny przeznaczone dla transportu kolejowego (linia bocznikowa na nasypie), oznaczone symbolem KK na rysunku planu.

Na terenie KK przylegającym do ul. Mirkowskiej wskazuje się lokalizację przystanku metra II.

- 1) Na gruntach usytuowanych w sąsiedztwie linii kolejowych roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (z wyjątkiem robót związanych z prowadzeniem i utrzymaniem transportu kolejowego).
- 2) Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20m od granicy obszaru kolejowego KK powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządem kolei.

Minimalna odległość budynków i budowli od granicy obszarów kolejowych (z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą transportu kolejowego) wynosi 10m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

- 1) Budynki mieszkalne i przeznaczenia zbiorowego ludzi należy sytuować w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określonego w przepisach odrębnych.
- 2) W przypadku wystąpienia uciążliwości wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa czynnych układów kolejowych i stwierdzenia konieczności wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed hałasem, drganiami, wpływami elektroenergetycznymi – zabezpieczenia takie jest zobowiązany wykonać na własny koszt inwestor.

Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem

gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m. Drzewa i krzewy oraz elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych sytuować w odległości zapewniającej warunki widoczności określone w przepisach odrębnych.

§ 13.

1. Ustala się zakaz zjazdu z dróg wojewódzkich, szczególnie dróg ruchu przyspieszonego 1KUGP i 2KUGP, na przyległe nieruchomości oraz zakaz włączeń do tych dróg – dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń dla działki nr 13/9 zawartych w § 25 ust. 2 pkt 10.
2. Ustala się wyłącznie skrzyżowania ujęte w rysunku planu.
3. Wprowadza się zakaz podziału gruntów, prowadzący do konieczności zjazdów na drogi główne.
4. Ustala się ograniczenia skrzyżowań i dostępności wjazdów na przyległe posesje z ulic zbiorczych (powiatowych) – do oznaczonych na rysunku planu, zachowujących odległości około 150m między skrzyżowaniami.

§ 14.

Ustala się zasady lokalizacji parkingów:

1. Tereny do parkowania dopuszcza się w przestrzeni ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m.
2. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujące wskaźniki:
 - 25 miejsc parkingowych / 1000 mieszkańców,
 - 2 miejsca parkingowe / 1 dom jednorodzinny,
 - 25 miejsc parkingowych / 1000m² pow. użytkowej usług.
 - 25 miejsc parkingowych / 1000m² pow. użytkowej zakładów przemysłowych
3. Parkingi powyżej 20 miejsc postojowych należy pogrupować w enklawy maksymalnie do 20 stanowisk otoczone ekranem zieleni izolacyjnej wysokiej lub średniej z zachowaniem co najmniej 20% powierzchni terenu parkingu jako biologicznie czynnej.

V. Zasady obsługi
w zakresie infrastruktury technicznej

W zakresie zaopatrzenia w wodę

§ 15.

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu WZP Mirków.
2. Dopuszcza się przekształcenia w zakresie ilości i rozmieszczenia studni na ujęciu wodociągu WZP Mirków pod warunkiem wyznaczenia lokalizacji zamiennych dla przebudowywanych urządzeń.
3. Wszystkie nowoprojektowane obiekty na obszarze objętym planem należy podłączyć do miejskiej, zbiorczej sieci wodociągowej.
4. Ustala się zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

W zakresie
odprowadzania ścieków i wód opadowych

§ 16.

1. Odbiornikiem ścieków ustala się układ kanalizacji zakładowej WZP Mirków zakończonej własną oczyszczalnią ścieków.
2. Ustala się rozdzielnicy ograniczony do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu.
3. Wszystkie nowoprojektowane obiekty na obszarze objętym planem należy podłączyć do kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków WZP Mirków.
4. W obszarze planu na północ od ul. Mirkowskiej ustala się zasadę lokalizowania ewentualnych pompowni ścieków poza liniami rozgraniczającymi ulic i na działkach przemysłowo – składowych jako obiekty zakładowe.
5. Ustala się zasadę, że wody opadowe obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

W zakresie ucieplnienia

§ 17.

1. W grupie odbiorców przemysłowo – składowych, wydzielonych usług oświaty i zdrowia oraz w grupie mieszkalnictwa wielorodzinnego ustala się ucieplnienie w oparciu o system zdalczyny zasilany z kotłowni WZP Mirków.
2. W grupie mieszkalnictwa jednorodzinnego ustala się ucieplnienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do poje-

dynczych obiektów, grupy budynków, osiedli.

3. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom indywidualnych systemów ogrzewania. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

W zakresie gazyfikacji przewodowej

§ 18.

1. Ustala się zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym z istniejącej stacji i stopnia „Cegielnia - Obory” przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu.
4. W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
5. Dla potrzeb rozbudowy sieci gazowej należy zabezpieczyć źródła finansowania.
6. Wokół gazociągów strefy ochronne określa rozp. MPiH (Dz.Ustaw Nr 139 z grudnia 1995).

W zakresie elektroenergetyki

§ 19

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ i rozdzielni 15kV.
2. Ustala się w obszarze planu unifikację napięcia średniego do 15kV.
3. W obszarze planu na północ od ul. Mirkowskiej ustala się zasadę lokalizowania ewentualnych stacji transformatorowych 15/0,4kV poza liniami rozgraniczającymi ulic i na działkach przemysłowo – składowych jako obiekty zakładowe.
4. W całym obszarze planu ustala się prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

W zakresie telekomunikacji

§ 20.

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej rozbudowanej centrali automatycznej CA "Konstancin".

Dopuszcza się świadczenie usług telefonii stacjonarnej przez innych niż TP SA. operatorów.

W zakresie usuwania odpadów

§ 21.

Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.

Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu stałych odpadów komunalnych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki.

§ 22.

zasady realizacji planu:

w zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się:

utrzymanie w nowoprojektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiórczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji (jeden kanał sanitarny pod jezdnią).

Rozdział 3

ustalenia szczegółowe w zakresie warunków zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych, kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

I. Podział na obszary funkcjonalne

§ 23.

Obszar opracowania dzieli się na:

- tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczone symbolem MW na rysunku planu,
- tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone symbolem MN na rysunku planu,
- tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego rezydencjonalnego oznaczone symbolem MNr na rysunku planu,
- tereny usług oznaczone symbolem U na rysunku planu,
- tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO na rysunku planu,
- tereny usług kultu religijnego oznaczone symbolem UK na rysunku planu,
- tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US na rysunku planu,
- tereny usług z towarzyszącą zielenią, ozna-

czone symbolem U,Z na rysunku planu,

- tereny ogródków działkowych oznaczone symbolem ZD na rysunku planu,
- tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZP na rysunku planu,
- tereny zieleni nieurządzonej i częściowo urządzonej oznaczone symbolem Z na rysunku planu,
- tereny przemysłu oznaczone symbolem P na rysunku planu,
- tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej oznaczone symbolem U/P na rysunku planu,
- tereny oczyszczalni ścieków oznaczone symbolem NO na rysunku planu,
- tereny ujęcia i uzdatniania wody oznaczone symbolem WZ na rysunku planu,
- oraz tereny komunikacji kolejowej (KK) wraz z terenem przystanku końcowego naziemnego metra (w rejonie ul. Mirkowskiej), komunikacji kołowej – oznaczone KU na rysunku planu i pieszej (KP) oraz tereny parkingów (w tym tereny firmy przewoźowej z miejscami postojowymi samochodów ciężarowych) oznaczone symbolem KS na rysunku planu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 tego paragrafu ustala się w planie szczegółowe zasady zagospodarowania, określone w rozdziale 3.

§ 24.

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) mieszkalnictwo wielorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jako funkcja dopuszczona,
 - 3) warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tych obszarów funkcjonalnych.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) Jako tereny zieleni i rekreacji:
 - dla zabudowy istniejącej zagospodarować minimum 25% powierzchni działki,
 - dla ewentualnej zabudowy nowoprojektowanej zagospodarować minimum 50%-60% powierzchni działki.

2) Linie zabudowy:

- nieprzekraczalne 20,0m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej,
- nieprzekraczalne 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych.

3) Wysokość zabudowy – maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 5 kondygnacji, w tym pięta w wysokim dachu.

4) Nowe budynki powinny charakterem nawiązywać do zabudowy zabytkowej osiedla Mirków.

5) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 8 i 9 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
- wzbogacenie zieleni osiedlowej o grupy krzewów i nowe nasadzenia drzew,
- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.

6) W zakresie układu komunikacji:

- obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14,
- obsługę komunikacyjną istniejącej zabudowy należy prowadzić po ciągach pieszojezdnym.

7) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §§ 15-22.

8) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej.

9) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.

§ 25.

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci domów wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe (dopuszcza się zabudowę bliźniaczą).
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona,
- 3) warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tych obszarów funkcjonalnych.

2. Sposób zagospodarowania:

1) Minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 1500 m².

2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% dla każdej działki tego obszaru funkcjonalnego, z wyjątkiem działek o nr 13/9 i 13/2, gdzie minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na poziomie 70%.

3) Parcelacja z wymogiem frontów działek: nie mniej niż 20m dla działek pod zabudowę wolnostojącą i 16m na bliźniaczą,

4) Linie zabudowy:

- nieprzekraczalne 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, oraz z uwzględnieniem odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych,
- nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic.

5a) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.

b) Na działce nr 13/2, ze względu na jej bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową wielorodzinną, dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego wolnostojącego.

6) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu; wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja + ew. druga w wysokim dachu.

7) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego. (Na działce nr 13/9 i 13/2, ze względu na ich bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową wielorodzinną, dopuszcza się lokalizację budynku bliźniaczego).

8) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).

9) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,

- wzbogacanie zieleni ogródków przydomowych,
 - kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
- 10) W zakresie układu komunikacji:
- obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14,
 - w odniesieniu do zespołu istniejącej zabudowy bliźniaczej po północno-zachodniej stronie ul. Jaworskiego wskazuje się konieczność wykorzystania części działek tej zabudowy na cele komunikacji (tj. ewentualnego parkingu dla osiedla zabudowy wielorodzinnej),
 - w odniesieniu do działki nr 13/9 dopuszcza się zjazd na drogę wojewódzką (ul. Wojska Polskiego) – pod warunkiem jego uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.

11) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

12) Nowa zabudowa powinna charakterem nawiązywać do otaczającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 26.

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem MNr ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne – zabudowa rezydencjonalna – jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona,
- 3) zieleń towarzysząca, jako funkcja podstawowa,
- 4) zakaz wprowadzania innych funkcji na ten obszar.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 3000m².
- 2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% dla każdej działki.
- 3) Nakaz zagospodarowania w/w powierzchni jako urządzonej (zieleni parkowa).
- 4) Linie zabudowy:

- nieprzekraczalne 5,0m od linii rozgraniczających ulic.

5) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.

6) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu; wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja + ew. druga w wysokim dachu.

7) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.

8) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie więcej niż 1 kondygnacja).

9) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
- wzbogacanie zieleni,
- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

10) W zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14.

11) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

12) Nowa zabudowa powinna charakterem nawiązywać do otaczającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 27.

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% dla każdej działki.
- 2) Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic,
- 3) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.

4) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności:

- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- budowę obiektów usługowych pod warunkiem jednoczesnej budowy sieci infrastruktury technicznej,
- zagospodarowanie i użytkowanie terenów usługowych nie może powodować zanieczyszczenia środowiska,
- obowiązek tworzenia pasów zieleni izolacyjnej (na granicy działek przeznaczonych na usługi), chroniącej sąsiadującą zabudowę mieszkaniową przed uciążliwościami.

5) W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14.

6) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

§ 28.

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonego symbolem UO plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) mieszkania dla nauczycieli jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) tereny sportowe jako przeznaczenie dopuszczone,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%.
- 2) Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych,
 - w odniesieniu do nowych inwestycji na terenie usług oświaty wziąć pod uwagę uciążliwość projektowanej trasy komunikacyjnej 1 KUGP – określenie lokalizacji obiektów poprzedzić wykonaniem oceny wpływu w/w trasy komunikacyjnej na środowisko; ponadto wzdłuż północno-zachodniej granicy działki wykonać ekran ochrony akustycznej.
- 3) Wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 3 kondygnacje.

4) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności:

- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- budowę obiektów usługowych pod warunkiem jednoczesnej budowy sieci infrastruktury technicznej,
- zagospodarowanie i użytkowanie terenów usługowych nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

5) W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14.

6) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

§ 29.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem UK plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi kultu religijnego jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) plebania itp. obiekty, jako towarzyszące w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejących obiektów sakralnych i towarzyszących,
- 2) Lokalizacje nowych obiektów na tym terenie uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ).

§ 30.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem US plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni i usługi nieuciążliwe związane z zielenią, jako funkcje podstawowe (preferowane usługi związane ze sportem i rekreacją).

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki bez powierzchni boisk sportowych - 90% działki.
- 2) Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce 10%.
- 3) Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne 5,0m od linii rozgraniczających ulic,

- 4) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.
- 5) Nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających dostępność obiektów i terenu dla osób niepełnosprawnych.
- 6) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności zachowanie i uzupełnienie wartościowej zieleni istniejącej.
- 7) W pasie 12m od drogi zbiorczej 1 KUZ wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej.
- 8) W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14.
- 9) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

§ 31.

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonego symbolem U,Z plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe, jako funkcje podstawowe,
- 2) towarzysząca zieleni, jako funkcja podstawowa,
- 3) zakaz wprowadzania innych funkcji na ten obszar,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% działki.
- 2) Obowiązek zagospodarowania w/w powierzchni jako urządzonej (zieleni parkowa) lub częściowo urządzonej (przynajmniej 30% działki).
- 3) Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne 5,0m od linii rozgraniczających ulic,
- 4) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.
- 5) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności zachowanie i uzupełnienie wartościowej zieleni istniejącej.
- 6) W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14.
- 7) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

§ 32.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem P plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny przemysłowe, produkcyjne jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) tereny magazynowe jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) tereny administracji (siedziby firm itp.), jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze funkcjonalnym.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% w stosunku do powierzchni każdej działki. Tereny te należy zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej.

2) Linie zabudowy:

- nieprzekraczalne 10,0m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, oraz z uwzględnieniem odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych,
 - nieprzekraczalne 20,0m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej (ul. Mirkowskiej),
 - nieprzekraczalne 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych oraz placów i ciągów pieszych.
- 3) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.
 - 4) Wzdłuż granic nowoutworzonych działek – nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, szerokości co najmniej 15m i obsadzenia go podwójnym szpalerem drzew i zieleni niskiej tj. krzewiastej.
 - 5) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności:
 - zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby,
 - zabrania się planowania i podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych lub urządzeń infrastruktury technicznej.

- zachowanie i uzupełnienie wartościowej zieleni istniejącej.

- 6) W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14.
- 7) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

§ 33.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem U/P plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny działalności gospodarczej, usług jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) tereny magazynowe jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) tereny administracji (siedziby firm itp.), jako przeznaczenie dopuszczalne,
- 4) 1. po sporządzeniu raportu jak w ppkt 2 dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych – jako przedsięwzięć nie oddziałujących znacząco na środowisko, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym inwestycji infrastruktury i komunikacji, przy zastosowaniu najkorzystniejszego (z punktu widzenia ochrony środowiska) sposobu realizacji danego przedsięwzięcia – wskazanego w raporcie oddziaływania na środowisko,
2. na terenach U/P, ze względu na sąsiedztwo strefy chronionego krajobrazu doliny rzeki Jezioroki, nakłada się obowiązek wykonania każdorazowo raportu oddziaływania na środowisko:
 - a) dla przedsięwzięć wymagających sporządzenia w/w raportu na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dla przedsięwzięć, dla których sporządzenie w/w raportu może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze funkcjonalnym,
- 6) zagospodarowanie tego terenu będzie możliwe po sporządzeniu projektu obsługi komunikacyjnej tego obszaru, uzgodnionego z właściwymi zarządami dróg,
- 7) na działkę nr 1/2 z obrębu 02-01, wyznacza się na rysunku planu lokalizację wjazdu z drogi KULp.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% w stosunku do powierzchni każdej działki. Tereny powyższe należy zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej.
- 2) Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne 10,0m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, oraz z uwzględnieniem odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określonych w przepisach szczególnych,
 - nieprzekraczalne 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych oraz placów i ciągów pieszych,
 - nieprzekraczalne 20,0m od linii rozgraniczającej drogi głównej GP.
- 3) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.
- 4) Wzdłuż granic nowoutworzonych działek – nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, szerokości co najmniej 15m i obsadzenia go podwójnym szpalerem drzew i zieleni niskiej tj. krzewiastej.
- 5) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 i 9 oraz w szczególności:
 - zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby,
 - na terenach o poziomie wód gruntowych niższym niż 1,0m, dopuszcza się podwyższenie poziomu terenu o 2-3m w stosunku do stanu istniejącego,
 - zachowanie i uzupełnienie wartościowej zieleni istniejącej.
- 6) W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-14, a w szczególności:
 - podstawową rolę ulicy obsługującej teren pełni droga oznaczona symbolem KULp na rysunku planu, w miarę potrzeb dojazdu do działek zabezpieczyć od tej drogi,
 - dla działki nr 1/2 ustala się obsługę komunikacyjną:
 - wyłącznie drogą wewnętrzną, poprowadzoną od drogi KULp, w odległości mi-

nimum 140m od włączenia drogi KULp
do drogi wojewódzkiej KUGP.

- 7) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 15-22.

§ 34.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem WZ,U/P ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w strefach ochrony ujęć wody – bezwzględne stosowanie się do zakazów i nakazów wynikających z aktualnych pozwoleń wodnoprawnych,
- 2) poza strefami ochrony ujęć wody – jak dla obszaru funkcjonalnego o symbolu U/P.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) w strefach ochrony ujęć wody – zgodny z zapisami zawartymi w aktualnych pozwoleniach wodnoprawnych,
- 2) poza strefami ochrony ujęć wody – jak dla obszaru funkcjonalnego o symbolu U/P.

§ 35.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem ZD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ogródki działkowe jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Przestrzegać przepisy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przy zagospodarowaniu tego obszaru jako terenu ogródków działkowych:

- 2) Realizowane obiekty gospodarcze i altany na działkach winny spełniać wymagania:

- obiekty parterowe,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 20,0m²,
- dach wysoki tj. minimum kąt nachylenia w stosunku do poziomu 30°,
- konstrukcja obiektów nietrwale związana z gruntem.

3) Zakazuje się:

- realizacji trwałych obiektów budowlanych,

- dokonywania podziałów geodezyjnych,
- prywatyzacji terenu,
- realizacji urządzeń wodnych w odległości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych.

§ 36.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem Z ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni publicznej nieurządzonej i częściowo urządzonej,
- 2) tereny podstawowych urządzeń melioracji wodnych – wał przeciwpowodziowy.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Na koronie wału przeciwpowodziowego zrealizować ciąg pieszo-rowerowy w postaci ścieżki gruntowej z drobnymi poszerzeniami wyposażonymi w posiedziska - miejsca odpoczynku, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (bez naruszania konstrukcji wału).
- 2) Obowiązuje 5 m odległość między podstawą wału po jego zewnętrznej stronie a ewentualnymi ogrodzeniami innych terenów lub liniami rozgraniczającymi innych obszarów funkcjonalnych (np. komunikacji).
- 3) Obszary Z traktować jako tereny zieleni publicznej ogólnie dostępnej, z zasady niskiej, przy czym zakazuje się sadzenia drzew i krzewów utrudniających utrzymanie i eksploatację urządzeń wodnych.
- 4) Zakaz wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót zagrażających urządzeniom wodnym i czynności, które w jakikolwiek sposób mogą spowodować ich uszkodzenie.

§ 37.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleni urządzona jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zakaz wprowadzania innej funkcji na ten obszar.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95% powierzchni działki,
- 2) wymóg utrzymania istniejącej zieleni z uwzględnieniem ciągów pieszych i miejsc odpoczynku z posiedziskami,

- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej, adaptuje się jedynie tymczasowo obiekty istniejące.

§ 38.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem WZ plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren ujęcia wody i stacji uzdatniania wody jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) w czasie takiego (jak w pkt 1) użytkowania terenu – zakaz wprowadzania innej funkcji na ten obszar,
- 3) docelowo – przeniesienie tej funkcji na inny teren o korzystniejszych uwarunkowaniach środowiska naturalnego, a wówczas włączenie terenu jw. do obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem U/P.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) zgodny z przepisami dla stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody.

§ 39.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem NÖ plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny oczyszczalni ścieków jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zakaz wprowadzania innej funkcji na ten obszar.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) dojazd drogą wewnętrzną przez istniejący wjazd od ul. Wojska Polskiego (2 KUZ),

- 2) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z obsługą oczyszczalni ścieków,
- 3) przyjęcie rozwiązań technologicznych umożliwiających ograniczenie uciążliwości do własnej działki.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 40.

Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów:

- 1) mieszkaniowych MW; MN; MNr – w wysokości 20% różnicy wzrostu,
- 2) usługowych U; U/P; WZ, U/P – w wysokości 20% różnicy wzrostu,
- 3) usługowych z zielenią U, Z – w wysokości 15% różnicy wzrostu.

§ 41.

Traci moc uchwała nr 69/XIX/87 z dnia 29 stycznia 1987r., w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i Stołecznego Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, w części dotyczącej obszaru objętego planem.

§ 42.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 43.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Stanisław Szen