



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 lipca 2003 r.

Nr 185

TREŚĆ:
Poz.:

ROZPORZĄDZENIE WOJEWODY:

- 4643 — nr 38 z dnia 3 lipca 2003r. zmieniające orzeczenia o uznaniu za pomniki przyrody .. 23026

UCHWAŁA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

- 4644 — nr 370/41/03 z dnia 3 czerwca 2003r. w sprawie zmian budżetu Województwa Mazowieckiego na 2003 rok 23028

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 4645 — uchwala nr 67/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie miasta na 2003 rok 23076
- 4646 — uchwala nr 71/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003r. w sprawie określenia stawki czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Spółka z o.o. 23082
- 4647 — uchwala nr 72/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003r. w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z pływalni krytej w Integracyjnym Centrum Sportu i Rekreacji w Józefowie 23084
- 4648 — uchwala nr 73/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003r. w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z hali sportowej w Integracyjnym Centrum Sportu i Rekreacji w Józefowie 23086
- 4649 — uchwala nr VI/53/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 71/5 i 71/6 w obrębie 3 w Otwocku 23087
- 4650 — uchwala nr 71/IX/2003 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 maja 2003r. w sprawie nadania aktu założycielskiego i Statutu Zespołowi Szkół Nr 1 w Żurominie, przy ulicy Wyzwolenia 12 23091
- 4651 — uchwala nr 72/IX/2003 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 maja 2003r. w sprawie nadania aktu założycielskiego i Statutu Zespołowi Szkół Nr 2 w Żurominie, przy ulicy Wiatracznej 16 23100
- 4652 — uchwala nr VII/36/03 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 7 czerwca 2003r. w sprawie ustanowienia herbu i flagi gminy Jednoróżec 23110
- 4653 — uchwala nr VII/45/2003 Rady Miasta w Łaskarzewie z dnia 23 kwietnia 2003r. w sprawie zasad i warunków wyłapywania bezdomnych zwierząt na terenie miasta Łaskarzewa oraz zapewnienia tym zwierzętom – opieki przez miasto Łaskarzew..... 23111
- 4654 — uchwala nr VIII/32/2003 Rady Gminy w Trojanowie z dnia 25 kwietnia 2003r. w sprawie zmiany Statutu Gminy Trojanów 23112

- 4655 — uchwała nr V/45/03 Rady Gminy Teresin z dnia 4 czerwca 2003r. w sprawie zasad usytuowania na terenie gminy miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych 23113
- 4656 — uchwała nr VII/48/03 Rady Gminy Stanisławów z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie ustalenia planu sieci publicznych gimnazjów prowadzonych przez gminę Stanisławów oraz określenia ich obwodów 23113
- 4657 — uchwała nr VII/50/03 Rady Gminy Stanisławów z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie liczby punktów sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży 23114
- 4658 — uchwała nr 44/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego 23115
- 4659 — uchwała nr IX/53/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 czerwca 2003r. w sprawie określenia obwodu Publicznej Szkoły Podstawowej im. Batalionów Chłopskich w Krępie Kościelnej 23129
- 4660 — uchwała nr IX/54/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 czerwca 2003r. w sprawie określenia obwodu Publicznej Szkoły Podstawowej im. Antoniego Gustawa Bema w Lipsku ul. Zwoleńska 10 23129
- 4661 — uchwała nr IX/57/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 czerwca 2003r. w sprawie zmian w budżecie miasta i gminy Lipsko w 2003 roku 23130
- 4662 — uchwała nr IX/58/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 czerwca 2003r. w sprawie przekazania uprawnień kierownikowi jednostki budżetowej gminy do dokonywania przeniesień planowanych wydatków 23133
- 4663 — uchwała nr IX/60/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 czerwca 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIII/235/2001 z dnia 30 sierpnia 2001r. w sprawie przyjęcia szczegółowych zasad wydawania i cofania zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych 23134
- 4664 — uchwała nr VII/21/03 Rady Gminy w Sabniach z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie udzielenia absolutorium Wójtowi Gminy za 2002 rok 23134
- 4665 — uchwała nr VII/22/03 Rady Gminy w Sabniach z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie ustalenia liczby punktów sprzedaży napojów alkoholowych na terenie gminy Sabnie przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży 23135

ZARZĄDZENIE WÓJTA GMINY W SABNIACH:

- 4666 — nr 10/2003 z dnia 31 marca 2003r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania budżetu gminy Sabnie za rok 2002 23135
-

4658

UCHWAŁA Nr 44/IV/5/2003

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 29 kwietnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806) i art. 26 oraz w związku z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr.15, poz.139 z późn. zm) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78; z 1997r. Dz.U. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505, Nr 160, poz. 1079; z 1998r. Nr 106, poz. 668; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 81, poz. 875, Nr 100, poz. 1085, Nr 113, poz. 984) – uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, obejmujący obszar o powierzchni 43,39ha ograniczony ulicami Warszawską, Mirkowską, rzeką Jeziorą i torowiskiem kolejowym, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Przeznacza się na cele nierolnicze łącznie 9,6121ha gruntów rolnych.

2. Na podstawie zgody wyrażonej przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 11 kwietnia 2002r. o sygnaturze GZ.tr.051/602-109/2002, przeznacza się na cele nierolnicze następujące grunty chronione:

- 1) R IIIa o powierzchni 2,9631 ha;
- 2) R IIIb o powierzchni 4,0010ha.

3. Na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Mazowieckiego, decyzją nr WŚR.VIII-7711/417/2001/2002 z dnia 15 maja 2002r. przeznacza się na cele nierolnicze grunty:

- 1) R IVa o powierzchni 2,2453ha, występujące w rozdrobnieniu, w kompleksach nie przekraczających 1ha;
- 2) R IVb o powierzchni 0,1405ha;

4. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty Ps V o powierzchni 0,2622ha.

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 3.1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie podstaw prawnych dla podejmowania decyzji administracyjnych;
- 2) określenie zasad wykonywania prawa własności nieruchomości;
- 3) określenie standardów zabudowy i wymogów architektoniczno - urbanistycznych oraz krajo-
brazowych w stosunku do kreowanej przestrzeni.

2. Ustala się, że główną funkcją terenu Klarysewa Wschodniego jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej od form intensywnych do ekstensywnych, usługi podstawowe, obszary publiczne, tereny zieleni i rekreacji, wszystko to wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną z powiązaniem z otaczającymi jednostkami strukturalnymi miasta.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny transportu kolejowego, oznaczone na rysunku planu symbolem TK;
- 2) Tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KP, KW;
- 3) Tereny usług oświatowych, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 4) Tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) Tereny zieleni publicznej i urządzeń wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZPW;
- 6) Tereny użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 8) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem M;
- 9) Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;

- 10) Tereny produkcyjno-magazynowo-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem PMU;
- 11) Tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem U.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 5.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne;
- 4) linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach lecz różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa zakazu nasadzeń drzew i krzewów;
- 8) główne ciągi pieszo - rowerowe;
- 9) granice zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy.

3. Na rysunku planu, zaznaczono granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które zostały określone w rozporządzeniu nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 8 lutego 2003r. Nr 38, poz. 1053).

§ 6. Przebieg linii rozgraniczającej orientacyjnej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu, przedłożonym przez inwe-

stora na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać wg zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem ustaleń dotyczących komunikacji, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, obrony cywilnej oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, obejmujące obszar o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) liniach rozgraniczających ściśle określonych - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu;
- 9) liniach rozgraniczających orientacyjnych - należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte kubaturowe elementy budynku;

- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować lico budynku;
- 12) paliwo ekologiczne – jest to takie paliwo, jak: olej opałowy, gaz, słoma, wióry oraz takie źródła ciepła, jak kolektory słoneczne, energia elektryczna, pompa ciepła;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaw i aktów prawa miejscowego;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 16) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych potrzeb mieszkańców np. sklepy z żywnością, chemią gospodarczą, gospodarstwem domowym, odzieżą, prasą, usługi rzemieślnicze, gabinety lekarskie, apteki, kluby, itp.;
- 17) zieleni rekreacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, na której stosownie do potrzeb użytkowych przewiduje się placówki zabaw dla dzieci, miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych w zieleni urządzonej z dopuszczeniem urządzeń służących utrzymaniu porządku. Urządzenia służące utrzymaniu porządku winny być izolowane od placyków i urządzeń rekreacyjnych.
- 18) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 19) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesieniu walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, siedziska, pergole, trejaże, deszczochrony, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe, itp.;
- 20) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolnicze. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 21) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, iż na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego.

Rozdział 2 Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego

§ 9. Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują postanowienia uchwały nr XIX/89/72 WRN w Warszawie z dnia 30 października 1972r. o ustanowieniu statutu uzdrowiska Konstancin – Jeziorna.

§ 10.1. Na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. teren położony między rzeką Jeziorką, a ulicą Bielawską należy do obszaru chronionego krajobrazu. Obejmuje on obszary o symbolach: część terenu 1 TK, 28 U, 29 ZPW, 30 ZPW, 32 KP, 33 R, 34R.

2. Zgodnie z rozporządzeniem wymienionym w § 10 pkt 1 dla terenów objętych planem położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują następujące zakazy, nakazy oraz ograniczenia, w tym:

- 1) zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz:
 - a) robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych w Rozporządzeniu,

- c) zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w mniejszej niż 6m od brzegów rzeki Jeziorki, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych w w/w Rozporządzeniu, o którym mowa w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.
- 3) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do rzeki i do ziemi;
- 4) dopuszcza się zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki;
- 5) dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że grodzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;
- 6) zaleca się uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień gatunkami rodzimymi dla danego obszaru;
- 7) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów lub rozbudowy istniejących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym m.in. oczyszczalni ścieków, zakładów unieszkodliwiania odpadów, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych).

§ 11. Należy chronić Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” przez uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na całym obszarze objętym planem.

§ 12. Na obszarze objętym planem należy stosować rygory strefy ochrony pośredniej zakładowego ujęcia wody zaopatrującego część ludności miasta poprzez:

- 1) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, z zakazem wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) zakaz stosowania środków ochrony roślin;

- 4) zakaz lokalizacji zbiorników lub magazynowania substancji ropopochodnych.

§ 13. Należy objąć ochroną istniejące ciągi zieleni wysokiej w pasach drogowych ul. Warszawskiej (2KP) i ul. Mirkowskiej (3KP) jako istotny element krajobrazowy miasta poprzez:

- 1) ograniczenie wycinek do niezbędnego minimum na potrzeby rozbudowy jezdni;
- 2) zachowanie drzew kolidujących z trasami pieszymi i rowerowymi poprzez stosowanie obejść;
- 3) wprowadzanie ozdobnej zieleni niskiej i nasadzeń sezonowych;
- 4) uzupełnianie i sukcesywne odnawianie zieleni wysokiej.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 14.1. Ustala się tereny transportu kolejowego oznaczone na rysunku planu symbolem 1 TK.

2. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy obszaru kolejowego.

3. Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m.

4. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15,0m od osi toru kolejowego.

5. Drzewa i krzewy oraz elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności określone w przepisach szczególnych.

6. Zagospodarowanie terenów położonych w pasie 20,0m wzdłuż terenów kolejowych (TK), w tym roboty ziemne, wymaga uzgodnienia z zarządem kolei.

7. Budynki mieszkalne w sąsiedztwie terenów kolejowych powinny być lokalizowane w odległości zapewniającej spełnienie warunków określonych w przepisach szczególnych odnośnie dopuszczalnego poziomu hałasu.

8. Skrzyżowanie linii kolejowych z drogami publicznymi winne spełniać wymagania przepisów szczególnych.

§ 15.1. Odcinek drogi wojewódzkiej nr 724 (ulica Warszawska) - zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KP.

2. Docelowo ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „G” – głównej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 40,0m, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 2) należy ograniczyć w maksymalnym stopniu lokalizację nowych wjazdów od ul. Warszawskiej;
- 3) ciąg pieszo - jezdny obsługujący zabudowę, z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 4) plan dopuszcza przebudowę ul. Warszawskiej na warunkach zarządcy drogi w dostosowaniu do obowiązujących przepisów dla dróg publicznych;
- 5) chodniki wydzielone od jezdni pasem zieleni lub innym zabezpieczeniem;
- 6) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni - zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej towarzyszącej ciągom pieszym i pieszo-jezdnym, z dopuszczeniem wycinki drzew i krzewów kolidujących z rozbudową jezdni.

4. W pasie drogowym przewiduje się pełne uzbrojenie wynikające z potrzeb zaopatrzenia miasta i przyległych osiedli.

§ 16.1. Odcinek drogi powiatowej (ulica Mirkowska), oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KP.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „Z” - zbiorczej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 20,0m;
- 2) szerokość jezdni - minimum 7,0m;
- 3) chodniki,
- 4) ciąg pieszo-rowerowy dwukierunkowy o szerokości minimum 2,0m wydzielony od jezdni pasem zieleni;
- 5) obsługa terenów przyległych częściowo ograniczona, zalecane zapewnienie obsługi przez zjazdy łączone;
- 6) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni - zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej towarzyszącej ciągom pieszym i pieszo - rowerowym;
- 2) pełne uzbrojenie wynikające z potrzeb zaopatrzenia miasta i przyległych osiedli.

§ 17.1. Odcinek drogi powiatowej (ulica Bielawska), oznaczony na rysunku planu symbolem 4 KP.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „Z” - zbiorczej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 30,0m;
- 2) szerokość jezdni - minimum 7,0m;
- 3) w miarę możliwości obustronne chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 4) obsługa terenów przyległych częściowo ograniczona, zalecane zapewnienie obsługi przez zjazdy łączone;
- 5) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni - zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) zieleń niską i wysoką usytuowaną zgodnie z wymogami określonymi w § 14. p. 4, 5 i 6;
- 2) pełne uzbrojenie wynikające z potrzeb zaopatrzenia miasta i przyległego terenu;
- 3) parkingi wynikające z potrzeb obsługi terenów przyległych.

§ 18.1. Drogi publiczne, gminne (ulica 1000-lecia Państwa Polskiego, ulica Rynkowa), oznaczone na rysunku planu symbolem 5 KP.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulic w klasie „L” - lokalnej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie ze stanem istniejącym od 15,0 do 25,0m;
- 2) szerokość jezdni minimum 6,0m;
- 3) w miarę możliwości obustronne chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 4) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 5) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni - zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni towarzyszącej ciągom pieszym;
- 2) zatoki parkingowe;

- 3) pełne uzbrojenie wynikające z potrzeb zaopatrzenia przyległych terenów.

§ 19.1. Drogi publiczne, gminne (ulica Willowa, ulica Brzozowa, ulica Sosnowa), oznaczone na rysunku planu symbolami 6 KP, 8 KP, 9 KP.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulic w klasie „D” - dojazdowej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem istniejącym - 8,0m;
- 2) szerokość jezdni minimum 4,5m;
- 3) w miarę możliwości obustronne chodniki;
- 4) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 5) odległość obiektów budowlanych - minimum 7,0m od linii rozgraniczających.

3. W pasie drogowym przewiduje się pełne uzbrojenie wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych.

§ 20.1. Droga publiczna, gminna (ulica Królewska), oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KP.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „D” - dojazdowej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem istniejącym - 25,0m;
- 2) szerokość jezdni - 6,0m;
- 3) w miarę możliwości obustronne chodniki oddzielone od jezdni pasami zieleni;
- 4) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 5) odległość projektowanych obiektów budowlanych od krawędzi jezdni - zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) realizację małej architektury np. murki, ławki, gazony, pergole;
- 3) uzbrojenie wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych;
- 4) parkingi wynikające z potrzeb obsługi terenów przyległych.

§ 21.1. Droga wewnętrzna (plac Zgody), oznaczona na rysunku planu symbolem 10 KW.

2. W pasie drogowym szerokości minimum 10,0m przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 4,5 m;
- 2) jednostronny chodnik;

- 3) zatoki parkingowe;

- 4) wjazdy do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;

- 5) uzbrojenie wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych.

§ 22.1. Ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego wyznaczające pas szerokości 6,0m, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 KW.

2. Ustala się szerokość ciągu minimum 5,0 m połączonego komunikacyjnie z ulicą Willową i ulicą Królewską.

3. Ciąg pieszo - jezdny wyznacza się do bezpośredniej obsługi przyległej zabudowy z pominięciem ul. Mirkowskiej.

§ 23.1. Ciąg pieszo - jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 12 KW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ciąg pieszo - jezdny pełni rolę dojazdu awaryjnego do szkoły.

§ 24.1. Na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin - Jeziorna ustala się orientacyjne linie rozgraniczające ciągu drogi regionalnej wojewódzkiej nr 721 wyznaczające pas szerokości około 50,0m przecinający rzekę Jeziorkę i torowiska, oznaczony na rysunku planu symbolem 32 KP.

2. Docelowo ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie „GP” - głównej, ruchu przyspieszonego (dwuprzestrzennej).

3. Zakłada się, iż kolizje z istniejącymi elementami zagospodarowania terenu będą wyeliminowane przez umieszczenie drogi na estakadzie.

4. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych terenu.

5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszym planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania części terenu w formie ogrodów działkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych dla obszarów 29 ZPW, 30 ZPW.

6. Zakazuje się realizacji wszelkich inwestycji zmierzających do utrwalenia tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu, a w szczególności realizacji trwałych obiektów budowlanych, parkingów, urządzeń wodnych, obiektów gospodarczych, itp.

§ 25.1. Na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną należy zapewnić parkingi na potrzeby własne - nie mniej niż 2 stanowiska/na 1 rodzinę.

2. Na terenie nieruchomości z zabudową mieszkalno - usługową należy zapewnić parkingi dodatkowo dla pracowników i klientów, nie mniej niż 2 stanowiska przypadające na 1 lokal usługowy.

3. Na terenie nieruchomości z zabudową produkcyjno - magazynowo - usługową należy zapewnić parkingi na potrzeby pracowników i klientów, nie mniej niż 5 stanowisk.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić parkingi w ilości minimum 1 miejsce postojowe/na 1 mieszkanie, z częściowym wykorzystaniem pasów drogowych, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.

5. Na terenie nieruchomości z usługami należy zapewnić parkingi w ilości 20-40 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej.

6. Parking powyżej 20 miejsc postojowych należy projektować z pogrupowaniem w enklawy do 20 stanowisk otoczonych zielenią izolacyjną średnią i wysoką.

Rozdział 4 **Ustalenia w zakresie obsługi** **przez infrastrukturę techniczną**

§ 26.1. Sieć wodociągową przewiduje się w pasach dróg publicznych występujących na obszarze planu oraz na innych terenach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci wodociągowej przez tereny działek budowlanych za zgodą właścicieli.

2. Źródłem zaopatrzenia w wodę są miejskie i zakładowe ujęcia wody wraz z miejską siecią wodociągową.

3. Przewiduje się podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich odbiorców na warunkach dostawcy wody.

§ 27.1. Sieć kanalizacji sanitarnej przewiduje się w pasach dróg publicznych występujących na obszarze planu oraz na innych obszarach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci kanalizacyjnej przez tereny budowlane za zgodą właścicieli.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych przewiduje się do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę systemu sieci miejskiej.

3. Należy dążyć do sukcesywnej likwidacji indywidualnych zbiorników nieczystości poprzez obowiązkowe podłączenie obiektów do sieci miejskiej na warunkach odbiorcy ścieków.

4. Odprowadzenie ścieków technologicznych przewiduje się do miejskiej oczyszczalni ścieków za pośrednictwem urządzeń wstępnego oczyszczania, poprzez system sieci miejskiej, na warunkach odbiorcy ścieków.

§ 28.1. Sieć kanalizacji deszczowej przewiduje się w pasach dróg publicznych występujących na obszarze planu oraz innych terenach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci kanalizacji deszczowej przez tereny działek budowlanych za zgodą właścicieli.

2. Odprowadzenie wód opadowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nastąpi głównie poprzez powierzchniowe spływy wód.

3. Odwodnienie ulic należy zapewnić poprzez rozbudowę miejskiej kanalizacji deszczowej, w oparciu o kolektor w ulicy Bielawskiej.

§ 29.1. Sieć gazową przewiduje się w pasach dróg publicznych występujących na obszarze planu oraz na innych terenach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci gazowej przez tereny działek budowlanych za zgodą właścicieli.

2. Źródłem zaopatrzenia w gaz jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Świerk - Mory poprzez stację redukcyjno - pomiarową I^o Słomczyn.

3. Zaopatrzenie w gaz ziemny przewiduje się poprzez podłączenie wszystkich odbiorców do sieci rozdzielczej CN do 0,4 MPa, za pośrednictwem indywidualnego przyłącza na warunkach dostawcy gazu.

4. Preferuje się wykorzystanie gazu ziemnego do celów grzewczych.

5. Warunki zaopatrzenia w paliwo gazowe określają przepisy szczególne.

6. Warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i sytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy szczególne.

7. Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu.

8. Szafki gazowe umiejscowione w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynkach należy montować zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

§ 30.1. Sieci telekomunikacyjne przewiduje się głównie w pasach dróg publicznych oraz na innych terenach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny działek budowlanych za zgodą właścicieli.

2. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).

3. Nie przewiduje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

4. Podłączenie do sieci jest możliwe na warunkach operatora.

§ 31.1. Zasilanie obszaru objętego planem w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.

2. Źródłem zasilania elektroenergetycznego jest stacja RPZ "Jeziorna" 110/15kV wraz z siecią średniego (SN) i niskiego napięcia (nn).

3. Sieć (SN) i (nn) przewiduje się głównie w pasach dróg publicznych oraz na innych obszarach publicznych. Dopuszcza się utrzymanie istniejących linii SN na terenach budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7.

4. W pasach dróg publicznych oraz na innych terenach publicznych przewiduje się oświetlenie, zasilane na warunkach dostawcy energii.

5. Lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn należy przewidywać na terenach publicznych lub w obrębie działki inwestora. Lokalizacja winna umożliwiać wydzielenie działki geodezyjnej oraz zapewnienie dojazdu i swobodnego dostępu do stacji.

6. Nowe stacje transformatorowe i modernizowane linie zasilające SN i nn wraz z przyłączami do budynków należy projektować na warunkach Zakładu Energetycznego Warszawa – Teren S.A., który określi rodzaj zastosowanych urządzeń.

7. Kolizje z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi wynikające z planowanego przeznaczenia lub zmiany zagospodarowania terenu można usunąć kosztem i staraniem inwestora na warunkach Zakładu Energetycznego Warszawa – Teren S.A.

§ 32.1. Źródłem zaopatrzenia w ciepło są indywidualne kotłownie oparte o paliwo ekologiczne. Podstawowym nośnikiem energii do potrzeb ogrzewania jest gaz ziemny.

2. 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.

§ 33. Zasady usuwania opadów określa miejski plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

§ 34.1. Ogrodzenia w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (M) i mieszkalno - usługowej (MU) winny spełniać wymagania:

- 1) forma indywidualna z uwzględnieniem powierzchni ażurowych minimum 25%;
- 2) maksymalna wysokość – 150 cm;
- 3) elementy wejściowe mogą wyróżniać się wysokością i formą architektoniczną;
- 4) technologie tradycyjne:
 - fundamentowanie: punktowe lub ciągłe, betonowe,
 - podmurówki: kamienne, ceglane,
 - słupki: drewniane, stalowe, murowane,
 - przęsła: drewniane, stalowe,
- 5) wyklucza się technologie betonowe wylwane i prefabrykowane.

2. Ogrodzenia w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i usługowej z zielenią towarzyszącą (U) nie są zalecane. Dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 60cm, mające na celu ochronę i utrzymanie roślinności ozdobnej. Należy stosować formy indywidualne, dekoracyjne, o dowolnej technologii.

3. Ogrodzenia w zabudowie produkcyjno-magazynowo-usługowej (PMU) oraz usług oświatowych (UO) należą do grupy ogrodzeń specjalnego przeznaczenia. Technologię wykonania i formę architektoniczną ogrodzenia należy dostosować do jego funkcji.

4. Ogrodzenia od strony dróg publicznych winny spełniać rolę parawanu wysokości do 200cm, poprawiającego estetykę otoczenia. Wyklucza się technologie betonowe - wylwane i prefabrykowane.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 35. Projektowane obiekty realizowane na terenie objętym planem powinny odpowiadać wymagom w zakresie obrony cywilnej wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział 6
**Ustalenia szczegółowe dla terenów
wyróżnionych w planie**

§ 36.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 13 MU, 14 MU.

2. Należy utrzymać ekstensywny charakter zabudowy przyjmując zasady podziału na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej - 20,0m;
- 2) minimalna wielkość nowej działki budowlanej - 1000,0m².

3. Ustala się następujące przeznaczenie obszaru:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i mieszkalno-usługową nieuciążliwą;
- 2) dopuszczalne - pod zabudowę gospodarczą i usługową nieuciążliwą.

4. Zakazuje się utrzymania i realizacji usług, których uciążliwość wykracza poza granice działki właściciela.

5. Ustala się obowiązek rehabilitacji istniejącej zabudowy poprzez dokonywanie przekształceń architektoniczno-urbanistycznych zmierzających do uzyskania harmonijnej pierzei ul. Warszawskiej.

6. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) należy przestrzegać wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej - 3 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego w konstrukcji dachu z wykluczeniem podniesienia połaci na ściankach kolankowych;
- 4) nowe obiekty budowlane powinny skalą i charakterem nawiązywać do otaczającej zabudowy;
- 5) zabudowę usługową i gospodarczą należy lokalizować w głębi działki.

7. Ustala się obowiązek utrzymania na działce budowlanej minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 37.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 15 MU.

2. Ustala się następujące przeznaczenie obszaru:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkalno - usługową, nieuciążliwą;
- 2) dopuszczalne - pod zabudowę usługowo - produkcyjną, nieuciążliwą i gospodarczą.

3. Zakazuje się utrzymania i realizacji zakładów usługowo-produkcyjnych, których uciążliwość wykracza poza granice działki właściciela.

4. Ustala się następujące zasady utrzymania i kształtowania zabudowy mieszkalno-usługowej:

- 1) obowiązująca linia zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej - 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych;
- 3) należy zachować odległość zabudowy 7,5m od osi napowietrznej linii SN;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem;
- 5) nowe obiekty budowlane powinny skalą i charakterem nawiązywać do otaczającej zabudowy.

5. Ustala się następujące zasady utrzymania i kształtowania zabudowy usługowo - produkcyjnej i gospodarczej:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych;
- 2) należy zachować odległość minimum 15,0m od budynków mieszkalnych na sąsiednich działkach;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 8,0m nad poziomem terenu.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) należy stosować się do zasad zagospodarowania terenu w pobliżu linii kolejowych, określonych w § 14;
- 2) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej, zlokalizowanej w pobliżu ulicy;
- 3) na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) należy przewidzieć miejsce na urządzenia służące utrzymaniu porządku i czystości;

- 5) należy zapewnić stosowne dojścia i dojazdy, wynikające z przepisów szczególnych;
- 6) zakazuje się dokonywanie podziałów geodezyjnych, których celem jest powstanie nowych działek budowlanych.

§ 38.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkательно-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 16 MU.

2. Ustala się następujące przeznaczenie obszaru:

- 1) podstawowe - pod zabudowę usługową nieuciążliwą;
- 2) dopuszczalne - pod zabudowę mieszkálną wielorodzinną.

3. Zakazuje się utrzymania i realizacji zakładów usługowo-produkcyjnych, których uciążliwość wykracza poza granice działki właściciela.

4. Wyznaczony obszar należy zagospodarować w całości w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

5. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) należy przeznaczyć minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej z małą architekturą;
- 2) należy przeznaczyć miejsce na urządzenia służące utrzymaniu porządku i czystości;
- 3) należy zapewnić stosowne dojścia i dojazdy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) zlokalizować kontenerową stację transformatorową 20/630.

§ 39.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 17 M, 18 M, 19 M, 20 M, 21 M, 22 M.

2. Należy utrzymać ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej, przyjmując zasady podziału na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej - 20,0 m;
- 2) minimalna wielkość nowej działki budowlanej - 600,0 m²;
- 3) zapewniony dostęp do drogi publicznej.

3. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) należy przeznaczyć minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem;
- 3) nowe obiekty budowlane powinny skalą i charakterem nawiązywać do otaczającej zabudowy.

4. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją mieszkaniową o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy na jednej działce budowlanej. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0m mierzonej od poziomu terenu w najniższym punkcie do najwyższego punktu dachu.

5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji na działkach mieszkalnych usług podstawowych w formie rozbudowy budynku mieszkalnego lub realizacji budynków mieszkalno-usługowych pod warunkiem zachowania wymogów określonych w p. 3.

§ 40.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 23 MW.

2. Istniejący zespół zabudowy mieszkaniowej stanowi przeznaczenie podstawowe terenu, jedyne dopuszczalne.

3. Utrzymanie zespołu zabudowy należy oprzeć o następujące zasady:

- maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) należy przeznaczyć minimum 30% powierzchni obszaru jako biologicznie czynnej w formie zieleni rekreacyjnej z małą architekturą;
- 2) należy zapewnić miejsce na urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) należy zapewnić stosowne dojścia i dojazdy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) należy zapewnić parkingi na obrzeżach terenu z częściowym wykorzystaniem pasów drogowych;
- 5) zakazuje się realizacji garaży, budynków gospodarczych i wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych.

5. Dopuszcza się podział obszaru ustanawiając wspólnoty mieszkaniowe w oparciu o istniejące obiekty łącznie z zielenią rekreacyjną z uwzględnieniem obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcji budynku.

§ 41.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 24 MW.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych o programie dostosowanym do zapotrzebowania osiedla.

3. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) należy przeznaczyć minimum 25% powierzchni w formie zieleni rekreacyjnej i terenów rekreacyjnych, z małą architekturą;

2) należy przewidzieć miejsce na urządzenia służące utrzymaniu porządku;

3) należy zapewnić stosowne dojścia i dojazdy, wynikające z przepisów szczególnych;

4) zakazuje się realizacji garaży, budynków gospodarczych i wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych;

5) należy zlokalizować kontenerową stację transformatorową 20/630.

5. Nie przewiduje się podziału terenu na indywidualne działki budowlane.

6. Dopuszcza się podział obszaru ustanawiając wspólnoty mieszkaniowe w oparciu o istniejące budynki łącznie z zielenią rekreacyjną z uwzględnieniem obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcji budynku.

§ 42.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 25 MW.

2. Istniejący zespół zabudowy mieszkaniowej stanowi przeznaczenie podstawowe terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja małych obiektów z zakresu usług podstawowych.

4. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) należy przeznaczyć minimum 40% powierzchni obszaru jako biologicznie czynną w formie zieleni rekreacyjnej z małą architekturą;

2) należy przewidzieć miejsce na urządzenia służące utrzymaniu porządku;

3) należy zapewnić stosowne dojścia i dojazdy, wynikające z przepisów szczególnych;

4) zakazuje się realizacji garaży oraz budynków gospodarczych.

6. Ustala się następujące zasady realizacji małych obiektów usługowych:

1) maksymalna wysokość obiektu - 1 kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego w konstrukcji dachu z wykluczeniem ścian kolankowych;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 40m²;

3) należy zapewnić dojazd do takiego obiektu, pod warunkiem niekolidowania z istniejącą zielenią i podstawowym przeznaczeniem terenu;

4) należy zapewnić odległości od budynków mieszkalnych minimum 10m.

7. Dopuszcza się podział obszaru ustanawiając wspólnoty mieszkaniowe w oparciu o istniejące obiekty łącznie z zielenią rekreacyjną z uwzględnieniem obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcji budynku.

§ 43.1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 26 PMU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się utrzymanie i ewentualną realizację obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych, których uciążliwość nie wykracza poza granice władania inwestora.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem modernizacji, remontów oraz rozbudowy.

4. Ustala się następujące zasady utrzymania i kształtowania zabudowy:

1) obowiązująca linia zabudowy handlowo-biurowo-socjalnej - 7,0m od linii rozgraniczającej ulicy;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej - 20,0m od linii rozgraniczającej ulicy i terenów kolejowych;

3) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy - 7,5m od osi napowietrznej linii SN;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) należy stosować się do zasad zagospodarowania terenu w pobliżu linii kolejowych określonych w § 14;
- 2) należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynną w formie zieleni urządzonej zlokalizowanej w pobliżu ulicy;
- 3) należy przewidzieć miejsca na urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) należy zapewnić stosowne dojścia i dojazdy, wynikające z przepisów szczególnych.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, których celem jest powstanie nowych działek budowlanych.

7. Ustala się następujące zasady utrzymania i kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej:

- 1) ustala się obowiązek utrzymania - minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem.

§ 44.1. Ustala się tereny usług oświatowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 27 UO.

2. Rozbudowa lub przebudowa obiektu może nastąpić przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) ustala się obowiązek przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy wymaganej przepisami o drogach publicznych.

§ 45.1. Ustala się tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem 28 U.

2. Na przedmiotowym terenie przewiduje się usługi nieuciążliwe z dominującą zielenią towarzyszącą, związane w szczególności z rekreacją. Obszar 28 U może pełnić funkcję "przystanku wypoczynkowego" na trasie pieszo - rowerowej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) należy stosować przepisy ustalone dla obszaru chronionego krajobrazu (§ 10);

2) nasadzenia drzew i krzewów można realizować w odległości min. 15,0m od osi torów kolejowych;

3) obiekty budowlane można realizować w odległości nie mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego. Odstępstwo od tego warunku jest możliwe na podstawie przepisów Prawa wodnego.

§ 46.1. Ustala się tereny zieleni publicznej i urządzeń wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem 29 ZPW, 30 ZPW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) zakaz uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od stopy wału;
- 3) zakaz rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
- 4) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50,0m od stopy wału;
- 5) zakaz uszkodzenia darniny lub innych umocnień.

3. Odstępstwa od wymienionych w ust. 2 zakazów możliwe są na podstawie przepisów Prawa wodnego.

4. W obszarach 29 ZPW i 30 ZPW ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązują ustalenia dla obszaru chronionego krajobrazu, zawarte w § 10;
- 2) należy stosować się do zasad zagospodarowania w pobliżu linii kolejowych (§ 14.);
- 3) na koronie wału przeciwpowodziowego należy urządzić ścieżkę pieszo-rowerową funkcjonującą w układzie miasta;
- 4) nowe nasadzenia drzew i krzewów można realizować w odległości min. 15,0 m od osi torów kolejowych;
- 5) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń wzdłuż cieków wodnych.

5. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych.

6. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszym planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania części terenu w formie ogrodów działkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych dla obszarów 29 ZPW, 30 ZPW.

7. Zakazuje się realizacji wszelkich inwestycji zmierzających do utrwalenia tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu, a w szczególności realizacji trwałych obiektów budowlanych, parkingów, urządzeń wodnych, obiektów gospodarczych, itp.

§ 47.1. Ustala się tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 31 ZP.

2. Obszar 31 ZP pełni funkcję „przystanku wypoczynkowego” na trasie pieszo - rowerowej.

3. W obszarze 31 ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy utrzymać i uzupełniać istniejącą zielen;
- 2) istnieje możliwość realizacji wyłącznie obiektów małej architektury.

§ 48. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami 33 R, 34 R, należy pozostawić jako trwale użytki zielone.

Rozdział 7 Przepisy końcowe

§ 49. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc uchwała Rady Narodowej Miasta i Gminy w Konstancinie-Jeziornie nr 69/XIX/87 z dnia 29 stycznia 1987r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta i Stołecznego Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

§ 50. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc uchwała Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna nr 360/II/56/98 z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa.

§ 51. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 20%.

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

§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Mariusz Dzierżawski

Załącznik
do uchwały nr 44/IV/5/2003
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 29 kwietnia 2003r.

