



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 lipca 2004 r.

Nr 173

TREŚĆ:
Poz.:

UCHWAŁY SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO:

- 4482 — uchwała nr 61/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004r. w sprawie zmian budżetu na 2004 rok..... 21304
- 4483 — uchwała nr 64/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Wojewódzkiego dla Województwa Mazowieckiego na rok 2004..... 21348

UCHWAŁA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

- 4484 — uchwała nr 376/104/2004 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie sprawozdania z działalności Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie za 2003 rok..... 21385

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 4485 — uchwała nr XVII/77/2004 Rady Gminy w Borkowicach z dnia 9 czerwca 2004r. w sprawie zmiany w Statucie Gminy Borkowice..... 21615
- 4486 — uchwała nr XIV/87/04 Rady Gminy Ciechanów z dnia 29 maja 2004r. w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy..... 21615
- 4487 — uchwała nr 100/XIII/04 Rady Gminy Świercze z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie wprowadzenia zmian w załączniku do uchwały nr 26/III/03 Rady Gminy z dnia 13 lutego 2003r. 21617
- 4488 — uchwała nr 179/IV/13/2004 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylce – Letnisko” 21617

OBWIESZCZENIE KOSMIARZA WYBRO CZEGO W RADOMIU

- 4489 — obwieszczenie z dnia 18 czerwca 2004r. w sprawie podania do publicznej wiadomości wyników głosowania i wyników wyborów uzupełniających do Rady Gminy Orońsko..... 21633

POSTANOWIENIE PREZESA URZĘDU REGULACJI ENERGETYKI:

- 4490 — z dnia 17 czerwca 2004r. nr OWA-4210-38(14)/2004/367/IV/AR..... 21633

4488

UCHWAŁA Nr 179/IV/13/2004

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 28 kwietnia 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 7, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) oraz w wykonaniu uchwały nr 57/III/10/99 Rady Miejskiej z dnia 29 czerwca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko” na wniosek Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna - Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1.

- 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice - Letnisko” zwany dalej „planem”.
- 2) Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 80ha wyznaczony w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 57/III/10/99 z dnia 29 czerwca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gruntów terenu „Chylice - Letnisko”.
- 3) Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - a) od zachodu – zachodnia granica obrębu 03-01 – granica administracyjna miasta i gminy;

- b) od północy – północna granica własności ul. Broniewskiego o nr ew. 1 z obrębów 03-01, 1 z obrębów 03-02, 1 z obrębów 03-03 i 56 z obrębów 03-04 (od skrzyżowania z ul. Dworską do skrzyżowania z ul. Chopina) – granica administracyjną miasta i gminy;
 - c) od wschodu – wschodnia granica własności ul. Chopina o nr ew. 60 z obrębów 03-04 (od skrzyżowania z ul. Broniewskiego do skrzyżowania z ul. Długą), zachodnia i północna granica własności ul. Długiej o nr ew. 59 z obrębów 03-04, zachodnia granica własności ul. Leśnej o nr ew. 36 i 74 z obrębów 03-04 i 63 z obrębów 03-16 (od skrzyżowania z ul. Długą do skrzyżowania z ul. Wierzbnowską);
 - d) od południa – południowa granica własności ul. Wierzbnowskiej o nr ew. 15 z obrębów 03-25 (od ul. Leśnej do ul. Piaskowej), południowa granica obrębów 03-01, 03-02, 03-03 (od ul. Wierzbnowskiej do ul. Dworskiej) – granica administracyjna miasta.
- 4) Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

§ 2.

Ileć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) celu publicznym - rozumie się przez to definicję umieszczoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nawierzchni półprzepuszczalnej - rozumie się przez to nawierzchnię, w której wody opadowe mają możliwość infiltracji pionowej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej budynków;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) strefie „B” ochrony uzdrowiskowej - rozumie się przez to strefę ustanowioną obowiązującym Statutem Uzdrowiska Konstancin - Jeziorna;
- 8) strefie koncentracji usług - rozumie się przez to teren, oznaczony symbolem graficznym na rysunku planu, na którym preferuje się lokalizację wolnostojących i wbudowanych obiektów usług towarzyszących nieuciążliwych o charakterze miastotwórczym (handel detaliczny, gastronomia, kultura, drobne rzemiosło itp.) - z zachowaniem wszystkich innych ustaleń obowiązujących dla danego kwartału zabudowy;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to 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 dojsć 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 rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 10) terenie Górniczym „Konstancin” - rozumie się przez to teren górniczy utworzony decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 lutego 1999 r.;
- 11) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) uciążliwościach - rozumie się przez to ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisje odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
- 13) usługach - rozumie się przez to usługi dopuszczone w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu to znaczy: usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa związana z ochroną zdrowia, oświatą, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem;
- 14) usługach o charakterze uzdrowiskowym - rozumie się przez to usługi związane z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym usługi o charakterze pensjonatowo - hotelowym, ośrodki odnowy biologicznej, ośrodki rehabilitacji oraz

inne obiekty i urządzenia wspomagające uzdrowisko;

- 15) usługach towarzyszących nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 16) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) - rozumie się przez to obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie rozporządzenia Wojewody.

Rozdział I

Postanowienia ogólne – przeznaczenie terenów

§ 3.

Zakres przedmiotowy ustaleń planu obejmuje:

- 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, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych;
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy wyrażone poprzez minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów leśnych.

§ 4.

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UZLs/MNLs przeznacza się pod usługi o charakterze uzdrowiskowym na działkach leśnych;

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UZLs/MNLs przeznacza się pod usługi o charakterze uzdrowiskowym oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych;

c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ULs/MNLs przeznacza się pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych;

d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNLs przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych;

f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNLs/ UZLs przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych oraz usługi o charakterze uzdrowiskowym na działkach leśnych;

g) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KZ, KL, KD, przeznacza się pod układ dróg publicznych z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających; symbole określają klasyfikację funkcjonalno-techniczną dróg:

- KZ - ulica zbiorcza + KR - ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających;
- KL - ulica lokalna;
- KD - ulica dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w punktach oznaczonych literami b), c), d), e), f) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi towarzyszące nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że ich ewentualna uciążliwość ograniczy się do przeznaczonego na tę działalność lokalu;

b) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie.

3. W całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie inwestycji dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się jak na rysunku planu.

§ 5.

- 1) Ustalenia zawarte w treści uchwały odnoszą się do obszaru określonego na rysunku planu a oznaczenia graficzne występujące w legendzie rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.
- 2) Koncepcje zagospodarowania pasów drogowych i skrzyżowań, mogą być korygowane w zależności od potrzeb, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział II
Zasady zagospodarowania terenu
i kształtowania zabudowy
Postanowienia ogólne

§ 6.

Ustala się, że na całym obszarze opracowania dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem określonym w Rozdziale I, warunkami zagospodarowania terenów i standardami kształtowania zabudowy określonymi w Rozdziale II i III, wprowadza się realizację układu drogowego według ustaleń Rozdziału IV oraz elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Rozdziału V niniejszej uchwały.

§ 7.

W obszarze działania planu obowiązują następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefach ochrony:
 - a) na całym obszarze planu, ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązują postanowienia statutu uzdrowiska;
 - b) na całym obszarze planu, ze względu na położenie w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej WOChK - obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniach Wojewody w odniesieniu do lasów i zadrzewień, wód, zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji;
 - c) na obszarze w granicach Terenu Górniczego „Konstancin”, zgłoszenie zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych oraz decyzja pozwolenia na budowę wymagają uzgodnienia z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie.
- 2) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające ze strefowania funkcjonalnego:

- a) w obu pierzejach ulicy Długiej wyznacza się strefę koncentracji usług; zasięg strefy zgodny z rysunkiem planu;
- b) w granicach strefy koncentracji usług dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów usługowych;
- c) w granicach planu wyklucza się lokalizację obiektów:
 - produkcyjnych;
 - usługowych mogących powodować uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu;
 - obiektów magazynowo-składowych;
 - obiektów tymczasowych;
- d) poza strefą koncentracji usług dopuszczone usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej należy realizować jako wbudowane w budynki mieszkalne o uciążliwości nie wykraczającej poza przeznaczony na ten cel lokal.

Na działkach niezabudowanych, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNLs i MN, preferuje się realizację obiektów służby zdrowia oraz usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w szczególności: ośrodków odnowy biologicznej, ośrodków rehabilitacji, pensjonatów, hoteli, domów opieki itp.

- 3) standardy kształtowania zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące sytuowania budynku na działce:
 - elewacja eksponowana w pierzei ulicy powinna być równoległa do osi tej ulicy; odstępstwa dopuszcza się jeżeli: jest to uzasadnione koniecznością ochrony wartościowego drzewostanu, wynika z rzeźby terenu, wynika z kształtu działki; wniosek o odstępstwo winien być wyczerpująco uzasadniony i udokumentowany;
 - b) ustalenia dla wysokości zabudowy:
 - ilość kondygnacji – maksymalnie 3, w tym poddasze użytkowe; w przestrzeni poddasza może być wybudowana jedna kondygnacja użytkowa;
 - maksymalna wysokość zabudowy, liczona od istniejącego poziomu gruntu w osi elewacji eksponowanej w pierzei ulicy do kalenicy nie może przekroczyć 10 m;
 - maksymalna wysokość podmurówki, w przypadku spadku terenu liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odsto-

kowej i przyśtokowej, nie może przekroczyć 1m;

- nie dopuszcza się do lokalizowania wejść do budynku powyżej 1m od poziomu gruntu;
- wysokość noworealizowanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych powinna być zharmonizowana z wysokością budynków tworzących pierzeję ulicy, w szczególności należy się kierować wysokością budynków na działkach sąsiednich. Wyznacznikiem wysokości zabudowy pierzei ulicy są budynki w dobrym stanie technicznym;

c) ustalenia dla dachów:

- dachy płaskie (stropodachy) dopuszcza się jedynie na budynkach przebudowywanych, rozbudowywanych i nowych o 2 kondygnacjach użytkowych, przy czym maksymalna wysokość budynku liczona od istniejącego poziomu gruntu w osi elewacji eksponowanej w pierzei ulicy do najwyższego poziomu stropodachu nie może przekroczyć 8,5m;
- dachy strome budynków przebudowywanych, rozbudowywanych i nowych powinny być symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie;
- maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 6,0m;
- zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- zastosowanie zadaszeń wymaga dostosowania ich formy i pokrycia do formy i pokrycia dachu;
- wyklucza się użycie do pokrycia dachów płyt falistych (np. z blachy, azbestu);
- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachowych, w szczególności niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego, czerwonego (ustalenie nie dotyczy dachówki ceramicznej lub innych materiałów naturalnych używanych do pokryć dachowych);
- dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi z zachowaniem odległości minimum 1,5m od krawędzi połaci do krawędzi okna;

d) ustalenia dla elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji, w szczególności niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego, czerwonego;
- zakazuje się stosowania więcej niż trzech różnych materiałów wykończenia z wyjątkiem drobnych detali architektonicznych;

e) ustalenia dla garaży:

- zakazuje się lokalizowania garaży w poziomie piwnic na terenie płaskim (spadek terenu mniejszy niż 10 %);
- stosowania dobudowywanych i wolnostojących garaży konstrukcji prefabrykowanej, garaży wykonanych z blachy (w szczególności blachy falistej); tymczasowych zadaszeń i wiat;
- dopuszcza się stosowanie gotowych elementów konstrukcyjnych pod warunkiem ujednoczenia materiału, faktury i koloru elewacji z budynkiem głównym;

f) ustalenia dla ogrodzeń działek:

- wysokość ogrodzenia ujednoczona w pierzei ulicy;
- rodzaj użytego materiału, elementy konstrukcyjne i kolorystyka ogrodzenia zharmonizowane w pierzei ulicy;
- zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń; kolorystyka ogrodzenia powinna być zharmonizowana z kolorystyką elewacji budynku;
- zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń;
- ogrodzenia nie powinny przekraczać wyznaczonych w planie linii rozgraniczających ulic;
- zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, zarówno w stosunku do ogrodzeń stawianych od strony ulicy jak i ogrodzeń stawianych na pozostałych granicach działki;

g) w celu podniesienia walorów krajobrazu ustala się zasadę stopniowej eliminacji z obszaru objętego planem istniejącej zabudowy prowizorycznej i tymczasowej; nie dopuszcza się do powstawania nowej zabudowy o takim charakterze;

h) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć dokumentację fotograficzną uzasadniającą dotrzymanie wymaganych standardów zabudowy i zharmonizowania obiektu z istniejącym otoczeniem. Dla działek w

sąsiedztwie których przeważają budynki w złym stanie technicznym, obiekty tymczasowe lub obiekty pełniące funkcje niezgodne z ustaleniami niniejszego planu, dokumentacja fotograficzna służy uzasadnieniu odstępstwa od wymogu zharmonizowania obiektu z istniejącym otoczeniem.

4) Warunki sytuowania reklam:

- a) na całym obszarze objętym planem sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż $0,5\text{m}^2$ musi być uzgodnione z właściwymi organami w tym z Urzędem Miasta i Gminy;
- b) umieszczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może powodować utrudnień w ruchu kołowym i pieszym;
- c) zabrania się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - na drzewach;
 - na obiektach służących do wyposażenia lub ozdoby ulic (latarnie, elementy małej architektury);
 - na budowlach i urządzeniach technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków;
 - na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
- d) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody właściwego w sprawie organu wydanej na okres nie dłuższy niż 30 dni;
- e) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 8.

W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) jako standardową dla obszaru planu, uznaje się działkę budowlaną której:
 - a) wszystkie lub większość granic pokrywa się z historyczną, ortogonalną parcelacją oraz;
 - b) powierzchnia wynosi ok. 3.300m^2 - nie mniej niż 3.000m^2 - oraz;

- c) kształt jest kwadratem (lub prostokątem zbliżonym do kwadratu) o boku ok. $57,6\text{m}$, ew. trapezem dla działek przylegających do ulicy Piaskowej;

- 2) za działkę budowlaną warunkowo można uznać teren którego:

- a) powierzchnia jest nie mniejsza niż 1.650m^2 ;
- b) bok działki przylegający do ulicy publicznej ma długość min. 28m ;
- c) wydzielenie geodezyjne działki nastąpiło przed wejściem w życie planu;

- 3) ze względu na ochronę historycznej parcelacji terenu, ochronę biologicznej aktywności oraz w celu utrzymania leśnego charakteru obszaru - zakazuje się przeprowadzania podziałów, prowadzących do rozdrobnienia parcelacji terenu. Dopuszcza się jedynie podział nieruchomości składającej się z dwóch działek o numerach 65 i 73 z obrębu 03-02 o powierzchni 6.636m^2 na trzy działki o powierzchni min. 2.200m^2 każda.

§ 9.

W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:

- 1) Ochronie podlega historyczna parcelacja letniskowa stanowiąca podstawę istniejącego układu urbanistycznego.
- 2) Na rysunku planu oznaczona jest symbolem graficznym granica konserwatorskiej strefy archeologicznej w stosunku do której, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej) powodujących zmiany w użytkowaniu terenu oraz wymagających prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu na głębokości poniżej 30cm od istniejącego poziomu terenu na etapie zgłoszenia zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych lub uzyskiwania pozwolenia na budowę.
- 3) Na obszarze konserwatorskiej strefy archeologicznej planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu i realizację zamierzonych inwestycji uzależnia się od zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy wszelkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi - z rygiorem zmiany nadzoru na archeologiczne badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych.

4) Na rysunku planu oznaczone są obiekty zabytkowe w stosunku do których obowiązują następujące ustalenia:

- Wszystkie prace remontowe i budowlane przy tych obiektach oraz działania inwestycyjne na działkach na których są one usytuowane – wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków na etapie zgłoszenia zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych lub uzyskiwania pozwolenia na budowę.

§ 10.

W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) Obszar objęty planem leży w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej WOChK - obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu Wojewody.
- 2) Ponadto dla całego obszaru objętego planem ustala się:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki na poziomie 80%, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
 - b) ochronę zachowanego drzewostanu – zieleni wysokiej - stanowiącej fragment systemów przyrodniczo-aktywnych; sposób zagospodarowania działek winien uwzględniać maksymalny udział zieleni wysokiej gatunkowo dostosowanej do warunków siedliskowych; na etapie wydawania pozwolenia na budowę nakazuje się wykonanie szczegółowej inwentaryzacji drzewostanu oraz projektu gospodarki drzewostanem (z wyłączeniem drzew owocowych);
 - c) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek własnych poprzez odprowadzenie ich do gruntu;
 - d) prowadzenie prac, które wymagają czasowego obniżenia zwierciadła wód gruntowych poza sezonem wegetacyjnym, za wyjątkiem prac archeologicznych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 11.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNLs przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych.

1) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefach podlegających ochronie:

- a) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera a);
- b) ze względu na położenie w strefie ochrony urbanistycznej WOChK, obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera b);
- c) dla działek budowlanych położonych w granicach Terenu Górniczego „Konstancin” obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera c); granice terenu zgodnie z rysunkiem planu.

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% z wyjątkiem istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, działek o powierzchni mniejszej niż 1.500m², na których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- b) w strefie koncentracji usług obowiązują ustalenia § 7, pkt 2);
- c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej na działkach leśnych pod warunkiem ograniczenia powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 20% powierzchni ogólnej działki, nie więcej jednak niż 400m² (łącznie z powierzchnią nieleśną na działkach już zabudowanych), utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;
- d) zasady podziału na działki budowlane według ustaleń § 8;
- e) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

3) standardy kształtowania zabudowy:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- b) dopuszcza się realizację mieszkań wbudowanych w budynki usług pod warunkiem, że służą one obsłudze i ochronie tych budynków, a ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- c) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie, gabinety odnowy biologicznej, gabinety rehabilitacji,

oraz inne usługi i urządzenia wspomagające uzdrowisko;

- d) w zakresie charakteru zabudowy (i ogrodzeń) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 3);
 - e) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 4);
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD i ulic lokalnych oznaczonych KL;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 19 pkt 1;
 - c) dla działek budowlanych położonych przy ul. Długiej obowiązują ustalenia § 19.

§ 12.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UZLs przeznaczonych pod usługi o charakterze uzdrowiskowym na działkach leśnych.

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefach podlegających ochronie:
- a) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera a);
 - b) ze względu na położenie w strefie ochrony urbanistycznej WOChK, obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera b);
 - c) dla działek budowlanych położonych w granicach Terenu Górniczego „Konstancin” obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera c); granice Terenu zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% z wyjątkiem istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, działek o powierzchni mniejszej niż 1500m², na których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
 - b) w strefie koncentracji usług obowiązują ustalenia § 7, pkt 2);
 - c) dla terenu przeznaczonego pod usługi o charakterze uzdrowiskowym na działkach leśnych (UZLs) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej na działkach leśnych pod warunkiem ograniczenia po-

wierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 20% powierzchni ogólnej działki, nie więcej jednak niż 400m² (łącznie z powierzchnią nieleśną na działkach już zabudowanych), utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;

- d) zasady podziału na działki budowlane według ustaleń § 8;
 - e) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
- 3) standardy kształtowania zabudowy:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi (w tym obiekty usługowe związane z działalnością stowarzyszeń kościelnych) z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - b) dopuszcza się realizację mieszkań wbudowanych w budynki usług o charakterze uzdrowiskowym, pod warunkiem, że służą one obsłudze i ochronie tych budynków, a ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - c) w zakresie charakteru zabudowy (i ogrodzeń) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 3);
 - d) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 4);
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 19 pkt 1;
 - c) dla działek budowlanych położonych przy ul. Długiej obowiązują ustalenia § 19.

§ 13.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNLs/UZLs przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych oraz usługi o charakterze uzdrowiskowym na działkach leśnych.

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefach podlegających ochronie:

- a) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowskiej obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera a);
- b) ze względu na położenie w strefie ochrony urbanistycznej WOChK, obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera b).

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% z wyjątkiem istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, działek o powierzchni mniejszej niż 1.500m², na których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- b) w strefie koncentracji usług obowiązują ustalenia § 7, pkt 2);
- c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej na działkach leśnych pod warunkiem ograniczenia powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 20% powierzchni ogólnej działki, nie więcej jednak niż 400m² (łącznie z powierzchnią nieleśną na działkach już zabudowanych), utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;
- d) zasady podziału na działki budowlane według ustaleń § 8;
- e) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

3) standardy kształtowania zabudowy:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi (w tym obiekty usługowe związane z działalnością stowarzyszeń kościelnych) z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- b) dopuszcza się realizację mieszkań wbudowanych w budynki usług o charakterze uzdrowskim, pod warunkiem, że służą one obsłudze i ochronie tych budynków, a ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- c) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie, gabinety odnowy biologicznej, gabinety rehabilitacji, itp. usługi i urządzenia wspomagające uzdrowsko;

- d) w zakresie charakteru zabudowy (i ogrodzeń) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 3);
- e) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 4);
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

- a) dostępność komunikacyjna działek z ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD i ulic lokalnych oznaczonych KL;
- b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 19 pkt 1;
- c) dla działek budowlanych położonych przy ul. Długiej obowiązują ustalenia § 19.

§ 14.

Ustalenia dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem UZLs/ MNLs przeznaczonych pod usługi o charakterze uzdrowskim na działkach leśnych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych

1) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefach podlegających ochronie:

- a) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowskiej obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera a);
- b) ze względu na położenie w strefie ochrony urbanistycznej WOChK, obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera b);
- c) dla działek budowlanych położonych w granicach Terenu Górniczego „Konstancin” obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera c); granice Terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla działek budowlanych położonych w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej obowiązują ustalenia § 9, pkt 2) i 3), granice strefy zgodnie z rysunkiem planu.

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% z wyjątkiem istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, działek o powierzchni mniejszej niż 1.500m², na których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- b) w strefie koncentracji usług obowiązują ustalenia § 7, pkt 2);
- c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej na działkach leśnych pod warunkiem

ograniczenia powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 20% powierzchni ogólnej działki, nie więcej jednak niż 400m² (łącznie z powierzchnią nieleśną na działkach już zabudowanych), utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;

d) zasady podziału na działki budowlane według ustaleń § 8;

e) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

3) standardy kształtowania zabudowy:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi (w tym obiekty usługowe związane z działalnością stowarzyszeń kościelnych) z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

b) dopuszcza się realizację mieszkań wbudowanych w budynki usług o charakterze uzdrowiskowym, pod warunkiem, że służą one obsłudze i ochronie tych budynków, a ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;

c) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie, gabinety odnowy biologicznej, gabinety rehabilitacji, itp. usługi i urządzenia wspomagające uzdrowisko;

d) w zakresie charakteru zabudowy (i ogrodzeń) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 3);

e) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 4);

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

a) dostępność komunikacyjna działek budowlanych z ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD;

b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 19 pkt 1;

c) dla działek budowlanych położonych przy ul. Długiej obowiązują ustalenia § 19.

§ 15.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem ULs/ MNLs, przeznaczonego pod

usługi na działkach leśnych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych

1) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefach podlegających ochronie:

a) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera a);

b) ze względu na położenie w strefie ochrony urbanistycznej WOChK, obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera b);

c) dla działek budowlanych położonych w granicach Terenu Górniczego „Konstancin” obowiązują ustalenia § 7, pkt 1)-litera c); granice Terenu zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla działek budowlanych położonych w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej obowiązują ustalenia § 9, pkt 2) i 3); granice strefy zgodnie z rysunkiem planu.

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% z wyjątkiem istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, działek o powierzchni mniejszej niż 1500m², na których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;

b) w strefie koncentracji usług obowiązują ustalenia § 7, pkt 2);

c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej na działkach leśnych pod warunkiem ograniczenia powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 20 % powierzchni ogólnej działki, nie więcej jednak niż 400m² (łącznie z powierzchnią nieleśną na działkach już zabudowanych), utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;

d) zasady podziału na działki budowlane według ustaleń § 8;

e) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

3) standardy kształtowania zabudowy:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi (w tym obiekty usługowe związane z działalnością stowarzyszeń kościelnych) z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

b) dopuszcza się realizację mieszkań wbudowanych w budynki usług pod warunkiem, że te mieszkania służą obsłudze i ochronie tych

budynków, a ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;

- c) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie, gabinety odnowy biologicznej, gabinety rehabilitacji oraz inne usługi i urządzenia wspomagające uzdrowisko;
 - d) w zakresie charakteru zabudowy (i ogrodzeń) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 3);
 - e) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 4);
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna działek budowlanych z ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 19 pkt 1;
 - c) dla działek budowlanych położonych przy ul. Długiej obowiązują ustalenia § 19.

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefach podlegających ochronie:
 - a) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowskiej obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera a);
 - b) ze względu na położenie w strefie ochrony urbanistycznej WOChK, obowiązują ustalenia § 7, pkt 1) litera b).
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
 - b) zasady podziału na działki budowlane według ustaleń § 8;
 - c) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
- 3) standardy kształtowania zabudowy:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciążliwymi usługa-

mi twarzyszącymi z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

- b) w zakresie charakteru zabudowy (i ogrodzeń) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 3);
 - c) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 4);
 - d) usytuowanie budynku na działkach zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulicy Kasztelańskiej KD i Dworskiej KL;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 19 pkt 1.
 - c) dla działek budowlanych położonych przy ul. Długiej obowiązują ustalenia § 19.

Rozdział IV

Postanowienia planu w zakresie komunikacji

§ 17.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem realizuje następujący układ ogólnie dostępnych dróg publicznych:

- 1) ul. Długa jako ulica zbiorczą ze ścieżką rowerową – oznaczona symbolem KZ + KR - istniejąca do przebudowy;
- 2) ul. Przesmyckiego, ul. Wierzbnowska, jako ulice lokalne – oznaczone symbolem KL – istniejące do przebudowy;
- 3) ul. Przyjacielska, ul. Jasna, ul. Grodzka, ul. Pańska, ul. Wesola, ul. Parkowa, ul. Leśna (na odcinku od ul. Długiej do ul. Broniewskiego), ul. Łąkowa, ul. Chopina, ul. Czysta, ul. Wiejska, ul. Broniewskiego, ul. Kasztelańska jako ulice dojazdowe oznaczone symbolem KD - istniejące do przebudowy oraz ul. Leśna przylegająca do terenu objętego planem;
- 4) ul. Dworska i ul. Piaskowa położone na terenie gminy Piaseczno i przylegające do terenu objętego planem – jako ulice lokalne.

§ 18.

- 1) Ustala się jako obowiązujące klasy, przebiegi, szerokości dróg w liniach rozgraniczających oraz lokalizację skrzyżowań;
 - a) ustalenia szczegółowe co do klasy i parametrów technicznych dróg zawiera Tabela 1;
 - b) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin – Jeziorna, zachowuje się

istniejące szerokości pasów drogowych ulic dojazdowych;

- c) ze względów bezpieczeństwa ustanawia się realizację trójkątów widoczności na skrzyżowaniach ulic (realizacja trójkątów widoczności nie może spowodować wycięcia drzew objętych ochroną);

- d) ze względu na ukształtowanie terenu w rejonie ulic Leśnej i Łąkowej (wydmy, grunt nie-nośny) plan wskazuje na uwzględnienie potrzeby ich ochrony przy opracowywaniu projektu organizacji ruchu drogowego a przebudowa ulic nie powinna spowodować pogorszenia warunków wegetacji drzewostanu w granicach pasa drogowego.

Tabela 1. Ustalenia szczegółowe dla ulic

symbol na planie	nazwa ulicy	funkcja ulicy, przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających (m)	
KZ+KR	ul. Długa.	zbiorcza 1 x 2	od ul. Dworskiej do ul. Przyjacielskiej	23,0
			od ul. Przyjacielskiej do ul. Przesmyckiego	19,0
			od ul. Przesmyckiego do ul. Pańskiej	16,0
			od ul. Pańskiej do ul. Leśnej	20,0
KL	ul. Przesmyckiego	lokalna 1 x 2	12,5	
KL	ul. Wierzbnowska	lokalna 1 x 2	9 -12 (fragment)	
KD	ul. Broniewskiego	dojazdowa 1 x 2	8,5-10,0	
KD	ul. Wiejska	dojazdowa 1 x 2	9,0 - 9,5	
KD	ul. Kasztelańska	dojazdowa 1 x 2	11,0 - 12,5	
KD	ul. Czysta	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,0	
KD	ul. Przyjacielska	dojazdowa 1 x 2	8,0 - 8,5	
KD	ul. Jasna	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,0	
KD	ul. Grodzka	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,0	
KD	ul. Pańska	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,5	
KD	ul. Wesola	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,0	
KD	ul. Parkowa	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,0	
KD	ul. Leśna	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,0	
			(na odcinku od ul. Długiej do ul. Broniewskiego)	
KD	ul. Łąkowa	dojazdowa 1 x 2	8,5 - 9,0	
KD	ul. Chopina	dojazdowa 1 x 2	8,0 - 8,5	

- 2) Ustala się zmienne szerokości pasa drogowego ulicy Długiej KZ;

- a) szerokość pasa drogowego na poszczególnych odcinkach ulicy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Tabeli 1;
- b) szerokość pasa drogowego o wielkości mniejszej niż 20 m należy traktować jako minimalną dopuszczoną.

- 3) Ustala się ograniczenie dostępności dla ruchu lokalnego do ulicy Długiej KZ pełniącej funkcję ulicy zbiorczej;

- a) wyklucza się obsługę komunikacyjną nowej zabudowy mieszkaniowej z ulicy Długiej;
- b) dopuszcza się obsługę obiektów usługowych lokalizowanych w strefie koncentracji usług podstawowych z wykluczeniem parkowania pojazdów dostawczych i samochodów klientów w liniach rozgraniczających ulicy.

- 4) Ustala się przebieg ścieżki rowerowej oznaczonej symbolem KR w pasie drogowym ulicy Długiej;

- realizacja ścieżki rowerowej wymaga wydzielenia pasa terenu o minimalnej szerokości 2 m z uwzględnieniem ciągłości przebiegu oraz wymogów bezpieczeństwa.

- 5) Ustala się obowiązek stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych przy budowie: ścieżek rowerowych i chodników oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych z jednorodinną zabudową mieszkaniową.

- 6) Ujęte w załączniku nr 2 do uchwały przekroje poprzeczne pasa drogowego ulicy Długiej mają charakter informacyjny, za wyjątkiem szerokości w liniach rozgraniczających, która jest ustaleniem planu.

§ 19.

- 1) Potrzeby parkingowe należy zapewnić na własnej działce lub terenie do którego inwestor ma tytuł prawny, z uwzględnieniem następujących wskaźników:

- a) minimum 2 miejsca parkingowo-garażowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;

- b) minimum 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje hotelowo - pensjonatowe;
 - c) minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i handlowych;
 - d) minimum 2,5 miejsca parkingowego na 10-ciu zatrudnionych w obiektach administracyjnych, instytucjach finansowych.
- 2) Wyklucza się na całym obszarze objętym planem parkowanie pojazdów o masie całkowitej przekraczającej 12t lub długości przekraczającej 12m. W liniach różnicujących ulicy zbiorczej KZ (ul. Długiej) wyklucza się parkowanie samochodów osobowych.

Rozdział V
Postanowienia planu
w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20.

- 1) Dla całego obszaru objętego planem ustala się wykonanie uzbrojenia terenu w zakresie:
- a) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej z niezbędnymi urządzeniami;
 - c) sieci gazowej dla potrzeb bytowo-socjalnych oraz celów grzewczych;
 - d) sieci energetycznej z niezbędnymi urządzeniami;
 - e) sieci telefonicznej;
 - f) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.
- 2) Sieciowe elementy infrastruktury prowadzi się w pasach drogowych istniejących ulic. W wyjątkowych przypadkach, po uzyskaniu stosownych decyzji, dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych (liniowych) elementów infrastruktury technicznej poza pasem drogowym dróg publicznych.

§ 21.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej i sukcesywnie rozbudowywanej sieci wodociągowej;
- 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest możliwość podłączenia jej do sieci wodociągowej; zakaz zaopatrzenia nowej zabudowy ze studni;
- 3) oddanie do eksploatacji w sąsiedztwie działki wodociągu, rodzi obowiązek podłączenia do niego istniejącej i nowej zabudowy.

§ 22.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzenia ścieków nie oczyszczonych do gruntu, do wód podziemnych i powierzchniowych;
- 2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 3) warunkiem realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy o 50% i więcej stanu istniejącego, jest możliwość podłączenia jej do sieci kanalizacyjnej; zakaz stosowania szamb dla nowej zabudowy i rozbudowy o 50% i więcej stanu istniejącego;
- 4) oddanie do eksploatacji w sąsiedztwie działki sieci kanalizacyjnej, rodzi obowiązek podłączenia do niej istniejącej i nowej zabudowy;
- 5) zakazuje się budowy przydomowych, ekologicznych oczyszczalni ścieków.

§ 23.

W zakresie melioracji, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych ustala się:

- 1) zasadę odprowadzenia ścieków deszczowych z parkingów i dróg publicznych poprzez kanalizację przewodową;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie - powierzchniowe lub do studni chłonnych - ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych parkingów i dróg publicznych pod warunkiem podczyszczenia ścieków deszczowych przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) zagospodarowanie pozostałych wód deszczowych - na działce własnej;
- 4) obowiązek uzgadniania z Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Piasecznie, projektów zagospodarowania działek położonych w strefie lokalizacji rurociągu tranzytowego o średnicy 30 cm obejmującej tereny wzdłuż zachodniej pierzei ul. Przesmyckiego.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) indywidualny system zaopatrzenia z wykluczeniem urządzeń na paliwo stałe;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe lub elektryczne pod warunkiem, że niekonwencjonalne źródło ciepła uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy, iż nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego

oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, relacji Świerk-Mory, poprzez stacje redukcyjno-pomiarową 1^o Gassy i sukcesywnie rozbudowywany pierścieniowy układ sieci gazociągów;
- 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
- 3) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu;
- 4) w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy;
- 5) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej stacji RPZ „Jeziorna” 110/15 kV; w zakresie średniego napięcia układ sieci może być dodatkowo wspomagany przez innych producentów energii;
- 2) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15 kV, sukcesywnie przebudowywanej i rozbudowywanej;
- 3) niezbędne stacje transformatorowe i zasilające je linie średniego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym terenie działania planu z uwzględnieniem § 20, ust. 2);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan respektuje dotychczasowe decyzje oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w Gminie Konstancin – Jeziorna.

§ 27.

W zakresie telekomunikacji dopuszcza się realizację inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie z wykluczeniem takich urządzeń jak stacje bazowe telefonii komórkowej.

§ 28.

W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 2) warunki do selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania;
 - a) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce na 4 typy oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów na:
 - odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - surowce wtórne;
 - przeznaczone do kompostowania;
 - odpady niebezpieczne.
 - a) w strefie koncentracji usług dopuszcza się lokalizację zbiorowych miejsc z pojemnikami do segregacji odpadów.
 - b) miejscem składowania odpadów jest właściwe terytorialnie składowisko odpadów komunalnych.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 29.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w wysokości 20%.
2. Opłata o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 30.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 32.

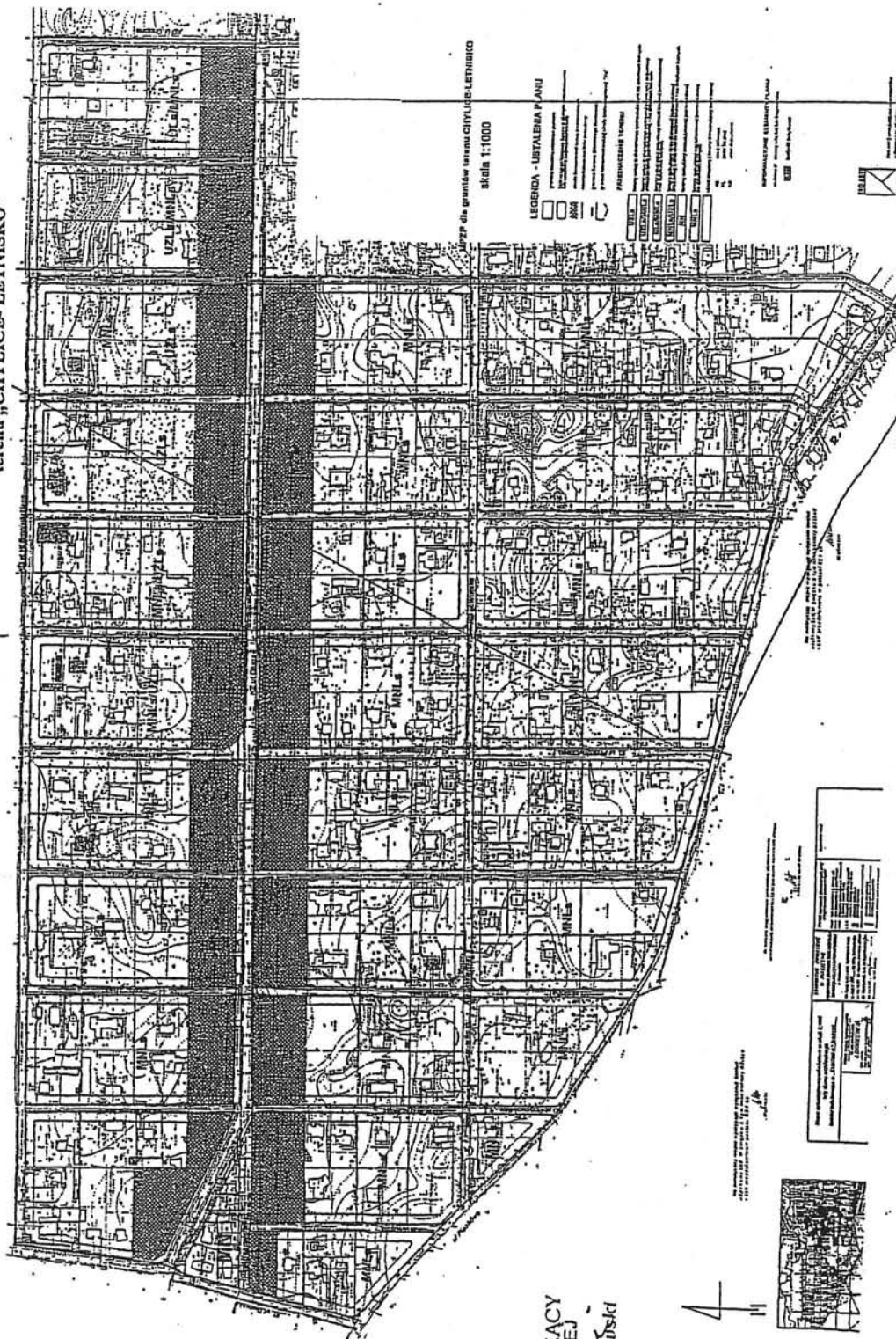
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Mariusz Dzierżawski

Uchwała Nr **XXIX/43/2004**
Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorniej

z dnia **28.04.2004 r**

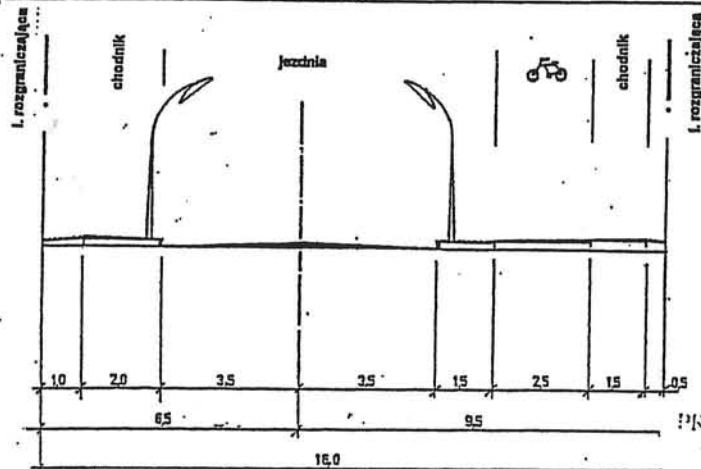
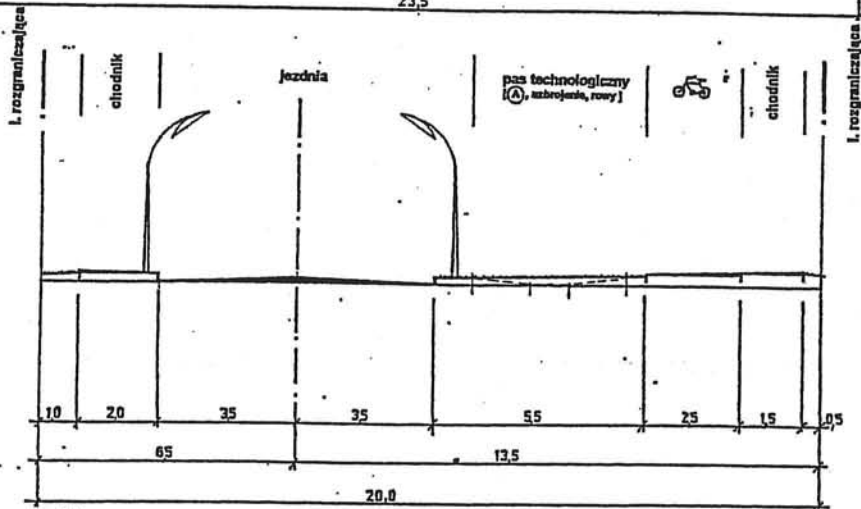
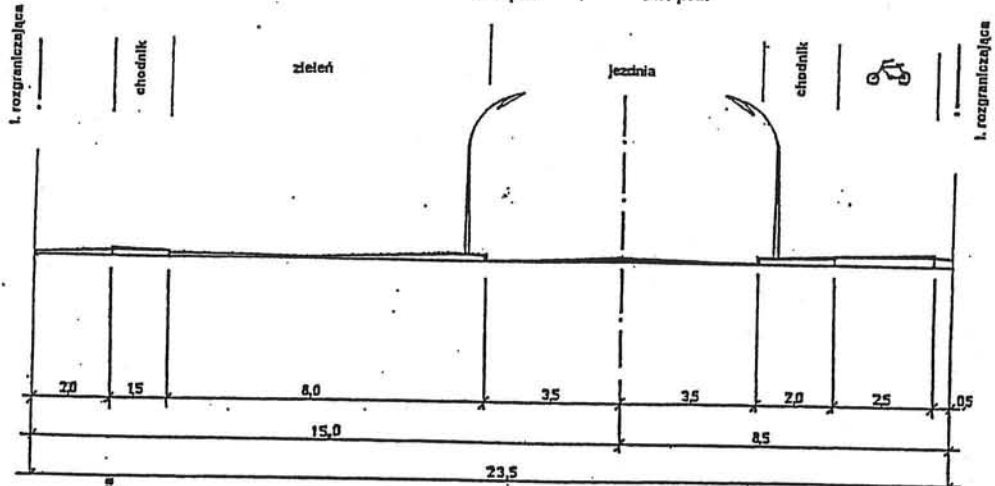
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów
terenu „CHYLICE-LETNISKO”



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
(Signature)
Marcin Dzięgiel

Rada Miejskiej Konstancja-Jeziorna
z dnia 29.04.2004 r
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów
terenu „CHYLICE-LETNISKO”

str. pn. str. pd.



ZALACZNIK NR 2
PRZEKROJE POPRZECZNE PASA DROGOWEGO ULICY DŁUGIEJ.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Mariusz Dzięgiel