



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 lipca 2005 r.

Nr 162

TREŚĆ:
Poz.:

UCHWAŁY RADY POWIATU W RADOMIU:

- 5111 — nr 283/XXVIII/2005 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie zmian w sieci dróg powiatowych na terenie powiatu radomskiego..... 28755
- 5112 — nr 284/XXVIII/2005 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie powierzenia sprawowania opieki rodzinom zastępczym zamieszkałym na terenie miasta Radom i powiatu zwoleńskiego nad dziećmi pochodzącymi z terenu powiatu radomskiego..... 28758
- 5113 — nr 285/XXVIII/2005 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie zmian w budżecie powiatu na 2005 rok..... 28758
- 5114 — nr 286/XXVIII/2005 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie zmian w budżecie powiatu na 2005 rok..... 28759
- 5115 — nr 287/XXVIII/2005 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie zmian w budżecie powiatu na 2005 rok oraz zaciągnięcia pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie na finansowanie inwestycji..... 28760
- 5116 — nr 289/XXVIII/2005 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie zasad zbycia nieruchomości stanowiących własność Powiatu Radomskiego, położonych w miejscowości Iłża..... 28762

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 5117 — uchwała nr 222/XXX/2005 Rady Gminy Lesznowola z dnia 19 maja 2005r. w sprawie zmian w budżecie gminy na 2005 rok..... 28763
- 5118 — uchwała nr XXIV/132/05 Rady Gminy w Sieciechowie z dnia 9 czerwca 2005r. w sprawie zmian w budżecie gminy 2005 roku..... 28779
- 5119 — uchwała nr XXIV/133/05 Rady Gminy w Sieciechowie z dnia 9 czerwca 2005r. w sprawie zaciągnięcia pożyczki na budowę oczyszczalni ścieków w Zajeździe..... 28787
- 5120 — uchwała nr XXIV/134/05 Rady Gminy w Sieciechowie z dnia 9 czerwca 2005r. w sprawie zaciągnięcia pożyczki na budowę sieci kanalizacyjnej z przepompownią ścieków w miejscowości Zajeździe..... 28787
- 5121 — uchwała nr XXIX/151/05 Rady Gminy Stromiec z dnia 7 czerwca 2005r. w sprawie zakresu i formy informacji z przebiegu wykonania budżetu za I półrocze danego roku..... 28788
- 5122 — uchwała nr XXIX/153/05 Rady Gminy Stromiec z dnia 7 czerwca 2005r. w sprawie zmian w regulaminie udzielania pomocy materialnej o charakterze socjalnym dla uczniów zamieszkałych na terenie gminy Stromiec..... 28788
- 5123 — uchwała nr XXIX/154/05 Rady Gminy Stromiec z dnia 7 czerwca 2005r. w sprawie ustalenia godzin otwierania i zamykania placówek handlu detalicznego, zakładów gastronomicznych i zakładów usługowych dla ludności..... 28789
- 5124 — uchwała nr XXIX/155/05 Rady Gminy Stromiec z dnia 7 czerwca 2005r. w sprawie zmian w budżecie..... 28789
- 5125 — uchwała nr XXIV/160/2005 Rady Gminy Obryte z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/137/2004 Rady Gminy Obryte z dnia 30 grudnia 2004r. w sprawie wydatków nie wygasających z upływem roku budżetowego..... 28793

5126	— uchwała nr XXIV/161/2005 Rady Gminy Obryte z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie dalszego funkcjonowania Zespołu Placówek Oświatowych w Obrytem.....	28793
5127	— uchwała nr XXIV/162/2005 Rady Gminy Obryte z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr XIV/75/2004 Rady Gminy obryte z dnia 27 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w latach 2004-2009”.....	28794
5128	— uchwała nr XXIV/164/2005 Rady Gminy Obryte z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie zaciągnięcia długoterminowej pożyczki.....	28795
5129	— uchwała nr XXIV/165/2005 Rady Gminy Obryte z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie zmian budżetu gminy na rok 2005.....	28797
5130	— uchwała nr XXXIII/349/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Warka na 2005 rok z tytułu zwiększenia dotacji celowej.....	28811
5131	— uchwała nr XXXIII/350/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Warka na 2005 rok z tytułu przekazania przez grupę Żywiec S.A. dotacji na inwestycje.....	28811
5132	— uchwała nr XXXIII/351/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Warka na 2005 rok z tytułu przeniesienia wydatków.....	28814
5133	— uchwała nr XXXIII/352/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Warka na 2005 rok z tytułu przeniesienia wydatków.....	28817
5134	— uchwała nr XXXIII/355/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie zaciągnięcia kredytu w trybie przetargu nieograniczonego na termooceplenie PSP Nr 2 w Warce.....	28820
5135	— uchwała nr XXXIII/356/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie zaciągnięcia pożyczki z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska w Warszawie na budowę sieci kanalizacji Magierowa Wola.....	28820
5136	— uchwała nr XXXIII/357/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Warka na 2005 rok z tytułu zwiększenia dotacji celowej.....	28821
5137	— uchwała nr XXXIII/358/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Warka na 2005 rok w załącznikach nr 3, 4, 5 zadań inwestycyjnych na 2005 rok.....	28822
5138	— uchwała nr XXXIII/360/05 Rady Miejskiej w Warce z dnia 10 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr XXXI/332/05 z dnia 22 marca 2005r. w sprawie regulaminu udzielania pomocy materialnej o charakterze socjalnym.....	28825
5139	— uchwała nr 191/XXVI/05 Rady Miejskiej w Chorzeliach z dnia 27 maja 2005r. w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2005 rok.....	28825
5140	— uchwała nr 193/XXVI/05 Rady Miejskiej w Chorzeliach z dnia 27 maja 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w Statucie Gminy Chorzeli przyjętego uchwałą Rady Gminy nr 74/VIII/03 z dnia 22 sierpnia 2003r.....	28833
5141	— uchwała nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap.....	28833
5142	— uchwała nr XXVIII/142/05 Rady Gminy w Skórcu z dnia 7 czerwca 2005r. w sprawie zatwierdzenia Statutu Przychodni Opieki Zdrowotnej w Skórcu.....	28855

POROZUMIENIA:

- 5143 — porozumienie zawarte w dniu 16 maja 2005r. pomiędzy Miastem Węgrów a Powiatem Węgrowym w sprawie określenia zasad realizacji i finansowania przedsięwzięcia p.n. „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Mickiewicza wraz z przyłączami do budynku Liceum Ogólnokształcącego im. Adama Mickiewicza” 28859
- 5144 — porozumienie zawarte w dniu 22 kwietnia 2005r. pomiędzy Miastem Siedlce a Powiatem Garwolińskim w sprawie powierzenia zadań z zakresu oświaty polegających na przeprowadzeniu zajęć teoretycznych przedmiotów zawodowych dla uczniów klas wielozawodowych Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 5 w Siedlcach..... 28860
- 5145 — porozumienie zawarte w dniu 22 kwietnia 2005r. pomiędzy Miastem Siedlce a Powiatem Węgrowym w sprawie powierzenia zadań z zakresu oświaty polegających na przeprowadzeniu zajęć teoretycznych przedmiotów zawodowych dla uczniów klas wielozawodowych Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 5 w Siedlcach..... 28861

INFORMACJA

- 5146 — decyzja Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 23 czerwca 2005r. nr OWA-4210-5(11)/2005/554/VI/IR..... 28863
-

5141

UCHWAŁA Nr 326/IV/21/2005

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 25 kwietnia 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 179/II/29/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i stołecznego uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą

Rady Narodowej nr 69/XIX/87 z dnia 29 stycznia 1987r., w części obejmującej obszar Skolimowa północno-zachodniego, zmienionej uchwałą nr 208/II/31/96 z dnia 16 września 1996r., nr 417/III/51/2002 z dnia 24 września 2002r. oraz uchwałą nr 303/IV/19/2005 z dnia 31 stycznia 2005r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały,
 - 2) części graficznej w formie rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
2. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 123,24ha, w granicach o następującym przebiegu począwszy od skrzyżowania ulic Pułaskiego i Kołobrzeskiej:
- 1) północna linia rozgraniczająca ulicy Kołobrzeskiej (działka o nr ew. 31 z obrębu 01-28);
 - 2) zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Chylińskiej od ulicy Kołobrzeskiej do ulicy Długiej (granica działek o nr ew. 58 z obrębu 01-28 i nr ew. 67 z obrębu 03-05);
 - 3) północna linia rozgraniczająca ulicy Długiej od ulicy Chylińskiej do ulicy Chopina (granica działek o nr ew. 68 z obrębu 03-05 i nr ew. 59 z obrębu 03-04);
 - 4) wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Chopina od ulicy Długiej do ulicy Broniewskiego (granica działki o nr ew. 60 z obrębu 03-04);
 - 5) północna linia rozgraniczająca ulicy Broniewskiego od ulicy Chopina do rzeki Jeziorki (granica działki o nr ew. 56 z obrębu 03-04 i dalej w linii prostej do północnego brzegu Jeziorki);
 - 6) północno-wschodni brzeg rzeki Jeziorki do przecięcia z ulicą Wschodnią (granica administracyjna gminy);
 - 7) zachodnia granica działek o nr ew. 124 i 123 z obrębu 01-26 i 17/1, 17/2, 17/3 i 17/4 z obrębu 01-18 (granica administracyjna gminy);
 - 8) granica administracyjna gminy od torów kolejowych do ulicy Kabackiej;
 - 9) granica administracyjna miasta od północnej granicy działki o nr ew. 2 z obrębu 01-17 do punktu położonego w odległości 40m na południe od południowej granicy terenu kolejowego;
 - 10) linia przebiegająca od granicy administracyjnej miasta do przecięcia z Kanałem Jeziorki, równoległe do południowej granicy terenu kolejowego (w odległości 40m na południe);
 - 11) północno-wschodnia linia rozgraniczająca Kanału Jeziorki (działki o nr ew. 43 z obrębu 01-17 oraz o nr ew. 20, 21 i 22 z obrębu 01-27) do ulicy Kołobrzeskiej;
- 12) północno-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Kołobrzeskiej do ulicy Pułaskiego, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów oraz ustaleń planu,
 - 3) zabudowie wielorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający dwa lub więcej mieszkań, albo zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi,
 - 4) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny wolnostojący zawierający jedno mieszkanie lub budynek bliźniaczy na zasadzie styku budynków na sąsiednich działkach, a także zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - 5) usługach – rozumie się przez to budynki lub budowle służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
 - 6) działce plombowej – rozumie się przez to działkę niezabudowaną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym pod zabudowę, sąsiadującą bezpośrednio co najmniej z dwóch stron z działkami z zabudową o przeznaczeniu podstawowym,
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najbliższe dopuszczalne usytuowanie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie wyznacza obligatoryjnego usytuowania budynków,
 - 8) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, oraz przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,

- 9) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m².

§ 2.

1. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symboli literowych i liczbowych.
2. Liczba przed symbolem literowym oznacza, że dla danego terenu ustalono szczególne zasady zagospodarowania, w ramach wskazanej funkcji.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, ustalone i orientacyjne,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenie symbolem graficznym i skrótem nazwy drzew – pomników przyrody, drzew o walorach pomnikowych oraz drzew o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych,
 - 5) oznaczenie orientacyjnego przebiegu ścieżki pieszo-rowerowej,
 - 6) oznaczenie zasięgu obszarów zalewowych rzeki Jeziorki.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia wynikające z odrębnych przepisów:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 3) oznaczenie drzew – pomników przyrody,
 - 4) granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - 5) oznaczenie obiektów w ewidencji Konserwatora Zabytków,
 - 6) oznaczenie stanowiska archeologicznego i konserwatorskich stref archeologicznych,
 - 7) granica Terenu Górniczego „Konstancin”,
 - 8) granice i oznaczenia literowe obszarów ochronnych uzdrowiskowych B₇Z, B i C.

5. Następujące oznaczenia graficzne stanowią informacje:

- 1) orientacyjny przebieg linii rozgraniczających poza obszarem objętym planem,
- 2) przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 30 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV, wraz ze strefą bezpieczeństwa.

§ 3.

Ustalenia ogólne

1. Jako podstawowe funkcje obszaru objętego planem ustala się funkcje mieszkaniowe oraz ochrony środowiska przyrodniczego, z dopuszczeniem funkcji usługowych, z zastrzeżeniem wymienionym w ust. 2.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627), z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych.
3. Ustala się zasadę kształtowania budynków i budowli ogólnodostępnych w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym.
4. Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych i odtwarzanych; dopuszcza się adaptację i modernizację budynków istniejących usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. Należy dostosować linię zabudowy do wymagań ochrony wskazanych na rysunku planu drzew o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, przy zachowaniu minimalnej odległości od linii rozgraniczających ulic wyznaczonych w planie.
6. Nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, uwarunkowanych historycznie i kulturowo.
7. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

§ 4.

Ochrona środowiska przyrodniczego

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; przebieg granic jest wskazany na rysunku planu.
2. Dla terenów objętych planem położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronio-

nego Krajobrazu obowiązują następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów i rodzimych użytków zielonych,
 - 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych,
 - 3) zakaz powyższy nie obowiązuje w wypadku robót związanych z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych; z budową, remontami i modernizacją inwestycji uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko, polegających na realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego; oraz z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - 4) zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzeki, zmiany naturalnego charakteru jej brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, za wyjątkiem działań służących retencji wód oraz zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - 5) zakazuje się lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20m, oraz budowy nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki lub, w przypadku występowania skarpy wzdłuż linii brzegowej rzeki, w odległości 6,0m od górnej krawędzi tej skarpy,
 - 6) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - 7) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na wyznaczonych obszarach zalewowych,
 - 8) zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, lokalnych dolin,
 - 9) zagospodarowanie otoczenia obiektów o wartościach kulturowych i przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
 - 10) dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że ogrodzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - 11) nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.
3. Część obszaru objętego planem, w granicach wskazanych na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - 3.1. W granicach strefy ochrony urbanistycznej obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia ustalone dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z wyjątkiem zakazu zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
 4. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszarów ochronnych uzdrowiskowych B₁Z, B i C Uzdrowiska Konstancin, wyznaczonych uchwałą nr XIX/84/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 30 października 1972r. o ustanowieniu statutu uzdrowiska Konstancin - Jeziorna.
 - 4.1. Granice i symbole obszarów ochronnych wskazuje się na rysunku planu.
 - 4.2. W granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z ustala się obowiązek uzgadniania lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.
 5. Część obszaru objętego planem, w granicach wskazanych na rysunku planu, znajduje się w granicach Terenu Górniczego „Konstancin”, utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 10 października 1997r. dla złoża wód leczniczych w uzdrowisku Konstancin - Jeziorna.
 - 5.1. Projekt zagospodarowania działki - na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę - wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie.
 6. Na rysunku planu wskazuje się następujące trzy drzewa – pomniki przyrody, wpisane do rejestru pod numerem 556, oznaczone symbolem graficznym i skrótem nazwy:
 - 1) robinia akacjowa – obwód pnia 3,2m, wysokość 20m,

- 2) lipa drobnolistna – obwód pnia 3,3m, wysokość 20m,
- 3) orzech czarny – obwód pnia 3,2m, wysokość 20m.

Drzewa wraz ze strefą o promieniu 15,0m od pnia objęte są ochroną prawną.

7. Na rysunku planu wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych, oznaczone symbolem graficznym i skrótem nazwy, do bezwzględniego zachowania i ochrony.
8. Na rysunku planu wskazuje się do zachowania drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, oznaczone symbolem graficznym i skrótem nazwy.

§ 5.

Ochrona wartości kulturowych

1. Na rysunku planu wskazuje się granice obszaru układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy Nr 1415 A z dnia 28 lutego 1990r.
 - 1.1. W granicach obszaru układu urbanistycznego obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w zagospodarowaniu terenu oraz wszelkich prac inwestycyjnych.
2. Na rysunku planu wskazuje się budynki ujęte w ewidencji konserwatorskiej, wyróżnione oznaczeniem graficznym.
 - 2.1 Remonty, modernizacje oraz wszelkie prace inwestycyjne dotyczące wskazanych budynków, lub wykonywane na działkach budowlanych na których znajdują się te budynki, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych wyznacza się granice stanowiska archeologicznego i konserwatorskich stref archeologicznych, wyróżnionych na rysunku planu oznaczeniem graficznym oraz odpowiednio numerem AZP 60-67/35 lub symbolem Aa.
 - 3.1. W stosunku do obszaru stanowiska archeologicznego i konserwatorskich stref archeologicznych ustala się:
 - 1) obowiązek uzgadniania przez właściwe organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie zgłaszania zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych lub uzyskiwania pozwolenia na budowę, wszelkich zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym bu-

dowy obiektów kubaturowych, komunikacyjnych, ogrodzeń, infrastruktury technicznej oraz prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu na głębokość poniżej 30cm od poziomu terenu,

- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego realizację inwestycji oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu należy poprzedzić przeprowadzeniem archeologicznych badań wykopaliskowych, których szczegółowy zakres ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- 3) na obszarze konserwatorskiej strefy archeologicznej roboty ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym, z rygiorem zmiany nadzoru na archeologiczne badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w wykopach obiektów archeologicznych,
- 4) przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla których najdogodniejszy jest okres od maja do września,
- 5) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer AZP stanowiska archeologicznego lub oznaczenie konserwatorskiej strefy archeologicznej.

§ 6.

Zasady podziału terenów na działki budowlane

1. Adaptuje się istniejące podziały prawne działek budowlanych.
2. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostały zachowane następujące warunki:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych wynosi 1500m², jeżeli dla wybranych terenów nie ustalono inaczej,
 - 2) dla działek zawierających grunt leśny – dla których plan dopuszcza podziały działek - minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek wynosi 2000m², zgodnie z warunkami zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyjątkiem działek powstałych z podziału działki o nr ew. 7/1 z obrębu 01-18 oraz o nr ew. 24/1 i 24/3 z obrębu 01-26, dla których dopuszcza się podział zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6 ust. 2 pkt 1);
 - 3) szerokość nowowydzielanej działki budowlanej wynosi minimum 18,0m,

- 4) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej, z wyłączeniem możliwości obsługi komunikacyjnej od drogi 1 KDGP,
- 5) za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę dojazdową lub ciąg pieszy z możliwością dojazdu o minimalnej szerokości:
 - a) 5,0m – jeżeli stanowi dojazd do nie więcej niż 5 działek,
 - b) 8,0m – jeżeli stanowi dojazd do od 6 do 10 działek,
 - c) 10,0m – jeżeli stanowi dojazd do więcej niż 10 działek.

§ 7.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznacza się symbolem MW.
2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji usługowej, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza obiekt, jako wbudowanych w parterach budynków wielorodzinnych lub wolnostojących.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 2000m².
4. Ponadto obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z) oraz 5,0m od ulicy Kołobrzeskiej 8 KDL i projektowanej ulicy dojazdowej 14 KDD,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 15,0m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 3) zakaz realizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej,
 - 4) zachowanie co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,
 - 5) wydzielenie miejsc postojowych dla pojazdów mieszkańców w ilości co najmniej 1,3 miejsca na mieszkanie oraz dla zabudowy usługowej w ilości co najmniej 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, w granicach działki budowlanej,
 - 6) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Kołobrzeskiej i od projektowanej ulicy dojazdowej 14 KDD; nie dopuszcza się zjazdów z ulicy Pułaskiego.
5. Część terenu położona jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

§ 8.

Zabudowa pensjonatowa

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę pensjonatową oznacza się symbolem MWp.
2. Dopuszcza się adaptację oraz lokalizację obiektów o funkcji pensjonatowej, oraz realizację zieleni parkowej i obiektów małej architektury dla potrzeb mieszkańców i użytkowników.
3. Obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nie dopuszcza się wtórnego podziału działki przeznaczonej pod zabudowę pensjonatową z zielenią parkową i obiektami małej architektury,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej, tj. budynków gospodarczych i garażowych,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy Pułaskiego oznaczonej symbolem 2 KDG(Z) oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jezioroki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
 - 5) wydzielenie miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 6) część terenu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
 - 7) na terenie znajduje się budynek w ewidencji konserwatorskiej, wskazany na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 5 ust. 2,
 - 8) wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych do bezwzględnego zachowania i ochrony oraz drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

§ 9.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznacza się symbolem MN.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej, z zachowaniem zasady lokalizowania jednego budynku na działce, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej w planie.
3. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację wolnostojących lub wbudowanych obiektów o funkcji usługowej, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza teren, do którego prowadzący przedsięwzięcie ma tytuł prawny; pod warunkiem wykazania w projekcie zagospodarowania terenu, że położenie, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna działki są odpowiednie do lokalizacji wybranej funkcji wraz z budynkiem mieszkalnym.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 10,5m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
5. Część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest położona w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2.
6. Część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną położona jest w obrębie strefy ochrony urbanistycznej w granicach WOChK, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3.
7. Dla terenów wymienionych w ust. 5 i 6 ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
8. Nakazuje się wydzielenie na działce budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych dla zabudowy jednorodzinnej, oraz dla obiektów usługowych co najmniej 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej.
9. Ponadto w stosunku do terenów obowiązują poniżej zapisane ustalenia.
- 9.1. Dla terenu 1 MN obowiązują ustalenia:
 - 1) jako funkcje uzupełniające dopuszcza się lokalizację usług turystyki i hotelarstwa, sportu, rekreacji, zdrowia, oświaty; dla wskazanych powyżej funkcji usługowych zasady podziału na działki budowlane, maksymalna wysokość zabudowy oraz ilość miejsc postojowych są ustalone w pkt 9) niniejszego ustępu,
 - 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6, z zastrzeżeniem pkt 9) niniejszego ustępu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych 9 KDL i 10 KDL oraz 10,0m od linii rozgraniczającej Kanału Jeziorki 2 WS,
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu od projektowanych ulic lokalnych 9 KDL i 10 KDL,
 - 5) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
 - 6) w stosunku do terenu w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 15 ust. 5.2., 5.3. i 5.4.,
 - 7) w budynkach mieszkalnych usytuowanych w odległości do 60,0m od projektowanej jezdni drogi 1 KDGP postuluje się zastosowanie przegród budowlanych o zwiększonej izolacyjności akustycznej,
 - 8) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu Kanału Jeziorki oznaczonego symbolem 2 WS za zgodą administratora Kanału i właścicieli terenu,
 - 9) w stosunku do uzupełniających funkcji usługowych wymienionych w pkt 1) niniejszego ustępu obowiązują ustalenia:
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 2000m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 15,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, w granicach działki budowlanej.
- 9.2. Dla terenu 2 MN obowiązują ustalenia:
 - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi zbiorczej 3 KDZ oraz

20,0m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego KK, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy 3 KDZ,
- 4) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
- 5) w stosunku do terenu w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 15 ust. 5.2., 5.3. i 5.4.,
- 6) w budynkach mieszkalnych usytuowanych w odległości do 60,0m od projektowanej jezdni drogi głównej oznaczonej symbolem 1 KDGP postuluje się zastosowanie przegród budowlanych o zwiększonej izolacyjności akustycznej,
- 7) zaleca się utworzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem KK z uwzględnieniem § 14 ust. 10.1.

9.3. Dla terenu 3 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się wtórny podział działek, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki równej 1500m² lub według zasady ustalonej w § 6 ust. 3, zgodnie z pozostałymi ustaleniami § 6,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej Kanału Jezioroki 2 WS; 7,0m od linii rozgraniczającej ulicy Śniadeckich 11 KDD oraz 5,0m od linii rozgraniczającej ulic Dolnej 12 KDD i Głowackiego 5 KDL; dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy 1 KDGP, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych,
- 4) dla części terenu położonego w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
- 5) obowiązuje zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej, z wyjątkiem działek o powierzchni mniejszej niż 1000m², dla których obowiązuje zachowanie co najmniej 60% powierzchni bio-

logicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,

- 6) w stosunku do terenu w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 30 kV, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 15 ust. 5.3. i 5.4.,
- 7) w budynkach mieszkalnych usytuowanych w odległości do 60,0m od projektowanej jezdni drogi 1 KDGP postuluje się zastosowanie przegród budowlanych o zwiększonej izolacyjności akustycznej,
- 8) zaleca się utworzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1 KDGP,
- 9) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.4. Dla terenu 4 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m i 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy Śniadeckich 11 KDD, oraz 10,0m i 5,0m od linii rozgraniczających ulicy Dolnej 12 KDD i ulicy dojazdowej 13 KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dla części terenu położonej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
- 5) dla działek położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem działki nr ew. 8 z obrębu 01-18, dla której obowiązuje zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) na działce nr ew. 7/1 z obrębu 01-18 lub na działkach powstałych z jej podziału zawierających grunt leśny, wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej może wynosić maksymalnie 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400m², z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu le-

śnego; postuluje się sytuowanie budynków na gruncie nieleśnym,

7) w stosunku do terenu w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 30 kV, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 15 ust. 5.3. i 5.4.,

8) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.5. Dla terenu 5 MN obowiązują ustalenia:

1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczających ulic i 4,0m od linii rozgraniczającej Kanału Jeziora 2 WS,

3) zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej.

9.6. Dla terenu 6 MN obowiązują ustalenia:

1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic oraz dla działki o nr ew. 29 z obrębu 01-26 w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy Głowackiego 5 KDL,

3) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem działek o powierzchni mniejszej od 800m², dla których obowiązuje zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,

4) na działkach o nr ew. 8 i 11 z obrębu 01-26 wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej może wynosić maksymalnie 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400m², z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu leśnego; postuluje się sytuowanie budynków na gruncie nieleśnym,

5) wskazuje się drzewo o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.7. Dla terenu 7 MN obowiązują ustalenia:

1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic oraz dla działki o nr ew. 20 z obrębu 01-26 w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy Nowej i dla działek o nr ew. 22 i 23 z obrębu 01-26 w odległości 5,0m od linii rozgraniczających ulic,

3) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem działek o nr ew. 22 i 23 z obrębu 01-26, dla których obowiązuje zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej,

4) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.8. Dla terenu 8 MN obowiązują ustalenia:

1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic,

4) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,

5) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.9. Dla terenu 9 MN obowiązują ustalenia:

1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic; dla działek o nr ew. 41 i 42 z obrębu 01-26 w odległości 5,0m od linii rozgraniczających ulic oraz dla działki o nr ew. 47 z obrębu 01-26 w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy Sowińskiego,

4) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem działek o powierzchni mniejszej od 800m², dla których obowiązuje zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,

- 5) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.10. Dla terenu 10 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic, oraz dla działek o nr ew. 63, 64, 65 i 66 z obrębu 01-26 w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy Bema,
- 4) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz dla działek o powierzchni mniejszej od 800m² zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 5) wskazuje się drzewo o walorach pomnikowych do bezwzględnego zachowania i ochrony oraz drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.11. Dla terenu 11 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się scalenie i wtórny podział działek o nr ew. 69 i 75 z obrębu 01-26, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej ulicy Sowińskiego i 10,0m od linii rozgraniczających pozostałych ulic, oraz dla działki o nr ew. 67 z obrębu 01-26 w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej ulicy Traugutta,
- 4) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, oraz dla działek o powierzchni mniejszej od 800m² zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 5) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania i ochrony.

9.12. Dla terenu 12 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic Pułaskiego 2 KDG(Z) i Bema oraz 7,0m od linii rozgraniczających pozostałych ulic,

- 3) zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,

- 4) postuluje się urządzenie jednego zjazdu z ulicy Pułaskiego, usytuowanego na granicy działek budowlanych o nr ew. 132 i 133 z obrębu 01-26,

- 5) obsługa komunikacyjna pozostałych działek od ulic: Śniadeckich, Bema i Kościuszki,

- 6) wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych do bezwzględnego zachowania i ochrony oraz drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.13. Dla terenu 13 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic Pułaskiego 2 KDG(Z) i Bema, oraz w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Kościuszki i Sowińskiego; dla działki o nr ew. 138 z obrębu 01-26 w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej ulicy Bema,

- 3) zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,

- 4) postuluje się grupowanie wjazdów od ulicy Pułaskiego przy granicach sąsiadujących działek,

- 5) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.14. Dla terenu 14 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczających ulic,

- 3) zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej.

9.15. Dla terenu 15 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
 - 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic Pułaskiego 2 KDG(Z) i Kościuszki; 7,0m od linii rozgraniczających pozostałych ulic dojazdowych, oraz 10,0m od linii rozgraniczającej Kanału Jeziorki 2 WS, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem działek o powierzchni mniejszej niż 800m² dla których obowiązuje zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
 - 5) na działkach o nr ew. 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 i 24/5 z obrębu 01-26 lub na działkach powstałych z ich podziału wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej może wynosić maksymalnie 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400m², z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu leśnego; postuluje się sytuowanie budynków na gruncie nieleśnym,
 - 6) dopuszcza się wydzielenie ulic dojazdowych lub wewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz włączenie ich do ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z) w sposób uzgodniony z zarządcą tej ulicy,
 - 7) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.
- 9.16. Dla terenu 16 MN obowiązują ustalenia:
- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z) oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2.
- 9.17. Dla terenu 17 MN obowiązują ustalenia:
- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
 - 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z), oraz 20,0m od rzeki Jeziorki w sposób wskazany na rysunku planu,
 - 4) dopuszcza się wydzielenie ulic dojazdowych lub wewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej działek i włączenie ich do ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z) w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
 - 5) dopuszcza się urządzenie bezpośrednich zjazdów usytuowanych przy granicach sąsiednich działek,
 - 6) dla części terenu położonej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
 - 7) dla działek położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zachowanie co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
 - 8) w granicach obszaru zalewowego rzeki Jeziorki, wskazanego oznaczeniem graficznym na rysunku planu, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych.
- 9.18. Dla terenu 18 MN obowiązują ustalenia:
- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
 - 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 2000m²,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających projektowanej ulicy dojazdowej 14 KDD i projektowanej ścieżki dla pieszych 2 KDp, oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki, zgodnie z granicą obszaru zalewowego, w sposób wskazany na rysunku planu,
 - 4) dla części terenu położonej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
 - 5) zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,

- 6) dla terenów położonych w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
- 7) wskazuje się drzewo o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania i ochrony,
- 8) w granicach obszaru zalewowego rzeki Jeziorki, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych.

9.19. Dla terenu 19 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejący podział na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy Kołobrzeskiej 8 KDL i od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej 14 KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dopuszcza się wydzielenie ulicy dojazdowej i włączenie jej do ulicy Kołobrzeskiej w miejscu wskazanym na rysunku planu,
- 5) obowiązuje zachowanie co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, a dla działki o nr ew. 45 z obrębu 01-28 zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) dla terenów położonych w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
- 7) wskazuje się drzewo – pomnik przyrody, oznaczone symbolem graficznym i skrótem nazwy na rysunku planu; drzewo wraz ze strefą w promieniu 15,0m od pnia objęte jest ochroną prawną,
- 8) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

9.20. Dla terenu 20 MN obowiązują ustalenia:

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
- 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych wynosi 3000m²,

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej 15 KDD i ścieżki dla pieszych 3 KDp, oraz od strony rzeki Jeziorki zgodnie z zasięgiem obszaru zalewowego rzeki, w sposób wskazany na rysunku planu,
- 4) dla części terenu położonej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
- 5) zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,
- 6) teren leży w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej oraz znajduje się na nim stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
- 7) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania,
- 8) w granicach obszaru zalewowego rzeki Jeziorki, wskazanego oznaczeniem graficznym na rysunku planu, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych.

9.21. Dla terenu 21 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejący podział na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Chylickiej i Słowackiego, oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) na działce o nr ew. 6 z obrębu 03-05 wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej może wynosić maksymalnie 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400m², z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu leśnego; postuluje się sytuowanie budynków na gruncie nieleśnym,
- 5) teren znajduje się w granicach strefy zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,

- 6) teren leży w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
- 7) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania,
- 8) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z; obowiązują ustalenia § 4 ust. 4.

9.22. Dla terenu 22 MN obowiązują ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulicy Chylickiej, oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jezioraki, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) teren znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z; obowiązują ustalenia § 4 ust. 4.

9.23. Dla terenu 23 MN obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Słowackiego i Chylickiej,
- 4) teren położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,
- 5) teren położony jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
- 6) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z; obowiązują ustalenia § 4 ust. 4.

9.24. Dla terenu 24 MN obowiązują ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic,
- 2) teren położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,

- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z; obowiązują ustalenia § 4 ust. 4.

9.25. Dla terenu 25 MN obowiązują ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Długiej i Deotymy,
- 2) postuluje się sytuowanie budynków na gruncie nieleśnym,
- 3) teren położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,
- 4) teren położony jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

§ 10.

**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
na działkach leśnych**

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych oznacza się symbolem MNz.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 10,5m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
3. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych położone są w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3.
4. Obowiązuje zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej.
5. Wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej może wynosić maksymalnie 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400m², z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu leśnego; w miarę możliwości należy sytuować budynki na gruncie nieleśnym.
6. Nakazuje się wydzielenie na każdej działce budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych.
7. Ponadto w stosunku do terenów obowiązują ustalenia wymienione poniżej.
- 7.1. Dla terenu 1 MNz obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejący podział na działki budowlane,
- 2) nie dopuszcza się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 2000m²,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Długiej i Deotymy,
- 4) teren położony jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
- 5) wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych do bezwzględnego zachowania i ochrony oraz drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.

7.2. Dla terenu 2 MNz obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) nie dopuszcza się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 2000m²,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Długiej i Słowackiego,
- 4) na terenie znajdują się dwa budynki w ewidencji konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 5 ust. 2,
- 5) dla części terenu położonej w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
- 6) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z; obowiązują ustalenia § 4 ust. 4,
- 7) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania i ochrony.

7.3. Dla terenu 3 MNz obowiązują ustalenia:

- 1) adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) nie dopuszcza się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 2000m²,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej ulic Słowackiego i Chylińskiej,
- 4) dla części terenu położonej w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,

- 5) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z; obowiązują ustalenia § 4 ust. 4.

§ 11.

Usługi

1. Przeznaczenie terenu pod usługi oznacza się symbolem U na rysunku planu.
2. Teren oznaczony symbolem 1 U przeznacza się pod usługi zdrowia i opieki społecznej.
 - 2.1. Dopuszcza się adaptację i rozbudowę obiektów o funkcji usług zdrowia i opieki społecznej oraz służących realizacji statutowych zadań zakonów.
 - 2.2. Obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 15m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Długiej, Chopina, Broniewskiego i ścieżki dla pieszych z możliwością dojazdu 1 KDp – ulicy Słowiczej, oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) teren położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,
 - 4) zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
 - 5) wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400m², z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu leśnego; w miarę możliwości budynki należy sytuować na powierzchni nieleśnej,
 - 6) wydzielenie miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 7) teren położony jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
 - 8) wskazuje się drzewo o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania i ochrony.

3. Teren oznaczony symbolem 2 U przeznacza się pod usługi kultu religijnego, działalność duszpasterską, oraz usługi zdrowia, opieki społecznej i oświaty.
- 3.1. Plan adaptuje oraz dopuszcza rozbudowę i lokalizację budynków służących wyznaczonym funkcjom.
- 3.2. Obowiązują ustalenia:
 - 1) nie dopuszcza się wtórnego podziału działki przeznaczonej pod usługi kultu religijnego, działalność duszpasterską, usługi zdrowia, opieki społecznej i oświaty,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 15,0m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ścieżki dla pieszych z możliwością dojazdu 1 KDp, oraz od rzeki Jezioroki w odległości nie mniejszej niż 20m od linii brzegowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) teren położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,
 - 5) zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,
 - 6) wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni wszystkich działek, z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu leśnego,
 - 7) wydzielenie miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 8) teren położony jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
 - 9) dla części terenu położonej w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z obowiązują ustalenia § 4 ust. 4.
4. Teren oznaczony symbolem 3 U przeznacza się pod usługi kultu religijnego, działalność duszpasterską oraz usługi zdrowia, opieki społecznej i oświaty.
- 4.1. Obowiązują ustalenia:
 - 1) nie dopuszcza się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 3000m²,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 15,0m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic,
 - 4) teren położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 i 3,
 - 5) zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
 - 6) wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni działek o numerach ewidencyjnych 24, 25, 26, 27 i 28 z obrębu 03-05, z zachowaniem drzewostanu i gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni gruntu leśnego,
 - 7) wydzielenie miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 8) teren położony jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
 - 9) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego uzdrowiskowego B₁Z; obowiązują ustalenia § 4 ust. 4.
5. Teren oznaczony symbolem 4 U przeznacza się pod usługi o charakterze publicznym.
- 5.1. Plan adaptuje oraz dopuszcza rozbudowę i lokalizację obiektów rekreacyjno-szkoleniowych z zapleczem hotelarsko-gastroonomicznym, oraz o funkcji zdrowia i opieki społecznej, oświaty, nauki, kultury i turystyki.
- 5.2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązują ustalenia § 6 i § 9 ust. 2, 3, 4 i 8.
- 5.3. Obowiązują ustalenia:
 - 1) adaptuje się istniejące podziały prawne działek, pod warunkiem,
 - 2) w przypadku lokalizacji zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni co najmniej 1500m², zgodnie z zasadami § 6,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających ulic,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 15,0m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 5) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,
 - 6) wydzielenie co najmniej 3 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej,
 - 7) wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych do bezwzględneho zachowania i ochrony oraz drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.
6. Teren oznaczony symbolem 5 U przeznacza się pod usługi o charakterze komercyjnym.
- 6.1. Plan adaptuje i dopuszcza rozbudowę i lokalizację obiektów o funkcji usługowej, których ponadnormatywny wpływ na środowisko nie wykracza poza granice terenu, do którego prowadzący przedsięwzięcie ma tytuł prawny.
- 6.2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację budynków jednorodzinnych lub mieszkań związanych z funkcją podstawową; dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, 4 i 8.
- 6.3. Obowiązują ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z), 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy Wschodniej 7 KDL, oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 3) wydzielenie miejsc postojowych dla pojazdów w ilości co najmniej 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, w granicach działki budowlanej,
 - 4) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2.
7. Teren oznaczony symbolem 6 U przeznacza się pod usługi o charakterze komercyjnym.
- 7.1. Dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji usługowej, których ponadnormatywny wpływ na środowisko nie wykracza poza granice terenu, do którego prowadzący przedsięwzięcie ma tytuł prawny.
- 7.2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację budynku jednorodzinnego lub mieszkania związanego z funkcją podstawową; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, 4 i 8.
- 7.3. Obowiązują ustalenia:
- 1) wydzielenie miejsc postojowych dla pojazdów w ilości 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, w granicach działki budowlanej,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z), 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy Kołobrzeskiej 4 KDZ oraz 4,0m od linii rozgraniczającej Kanału Jeziorki 2 WS,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 4) zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej,
 - 5) zabudowa winna się odznaczać szczególnie wysokim poziomem projektowania architektonicznego.
- § 12.
- Tereny zieleni**
1. Symbolem ZP oznaczają się tereny przeznaczone pod zieleni parkową niepubliczną.
- 1.1. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o funkcji mieszkaniowej, hotelarstwa, rekreacji, sportu i kultury, przy równoczesnym obowiązku zachowania 85% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.
- 1.2. Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane terenów przeznaczonych pod zieleni parkową niepubliczną oraz pod funkcje określone w ust. 1.1 niniejszego paragrafu.
- 1.3. Maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej

- niż 10,5m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
- 1.4. Obowiązuje zachowanie 85% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.
- 1.5. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach zalewowych rzeki Jeziorki, wyznaczonych na rysunku planu.
- 1.6. Ponadto w stosunku do terenów obowiązują poniższe ustalenia.
- 1.7. Dla terenu 1 ZP obowiązują ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych 14 KDD, 15 KDD i pasażu pieszego 3 KDp oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki, zgodnie z granicą obszaru zalewowego, w sposób wskazany na rysunku planu,
 - 2) dla części terenu położonej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
 - 3) wydzielenie miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) na terenie znajduje się budynek w ewidencji konserwatorskiej, wskazany na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 5 ust. 2,
 - 5) przeważająca część terenu położona jest w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej; obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
 - 6) na terenie znajdują się dwa drzewa – pomniki przyrody wskazane na rysunku planu; drzewa wraz ze strefą w promieniu 15,0m od pnia objęte są ochroną prawną,
 - 7) wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych do bezwzględneho zachowania i ochrony oraz drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.
- 1.8. Dla terenu 2 ZP obowiązują ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczających ulic Kołobrzeską 8 KDL i Chylickiej, oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki,
 - 2) wydzielenie miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) przeważająca część terenu położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2,
 - 4) dla części terenu położonej w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3,
 - 5) wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych do zachowania.
2. Symbolem Zn oznacza się tereny zieleni nieurządzonej wzdłuż rzeki Jeziorki.
- 2.1. Obowiązują ustalenia:
- 1) dopuszcza się budowę nieutwardzonych ścieżek dla pieszych, ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury,
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 3) zaleca się uporządkowanie zieleni oraz uzupełnienie wyłącznie gatunkami charakterystycznymi dla siedliska,
 - 4) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2, pkt od 1) do 10).
- 2.2. Wyznacza się obszar zalewowy rzeki Jeziorki, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu; na obszarze zalewowym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
- § 13.**
- Wody płynące**
1. Wody płynące oznacza się symbolem WS.
2. Symbolem 1 WS oznacza się wody rzeki Jeziorki.
- 2.1. Ustala się:
- 1) ochronę wód rzeki Jeziorki poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0m od linii brzegowej oraz budowy nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0m od linii brzegowej rzeki Jeziorki lub w przypadku występowania skarpy wzdłuż linii brzegowej rzeki, w odległości 6,0m od górnej krawędzi tej skarpy,
 - 2) rzeka Jeziorka wraz z pasem przybrzeżnym położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 1), 4), 5) i 6),

- 3) dopuszcza się budowę dwóch mostków dla ruchu pieszego w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu.

3. Symbolem 2 WS oznacza się Kanał Jeziorki.

3.1. Ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę Kanału poprzez wprowadzenie zakazu grodzenia w odległości bliższej niż wyznaczona linia rozgraniczająca na rysunku planu oraz zakazu zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0m od linii rozgraniczającej terenu Kanału, z wyjątkiem działek usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 5 MN, dla których obowiązuje zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 4,0m,
- 2) zmiany zagospodarowania działek sąsiadujących z Kanałem Jeziorki winny być uzgadniane z administratorem cieku,
- 3) odcinek Kanału na zachód od ulicy Głowackiego 5 KDL znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego

Krajobrazu; obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 1), 4), 5) i 6),

- 4) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu Kanału Jeziorki oznaczonego symbolem 2 WS za zgodą administratora Kanału i właścicieli terenu,

- 5) dopuszcza się przykrycie odcinka Kanału przylegającego do ulicy Kołobrzeskiej, w rejonie skrzyżowania z ulicą Pułaskiego, w uzgodnieniu z administratorem Kanału, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.

Transport

1. Ustala się układ dróg i ulic o funkcji głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.
2. W stosunku do dróg i ulic obowiązują ustalenia:

symbol	nazwa ulicy	klasa ulicy	szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe	postulowana szerokość jezdni
1	2	3	4	5
1 KDGP	projektowana droga regionalna; postulowany docelowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 721	główna ruchu przyspieszonego	40,0m nie dopuszcza się zjazdów z przyległych działek oraz włączania dróg i ulic; dopuszcza się wyłącznie wyznaczone w planie skrzyżowanie z drogą zbiorczą 3 KDZ	2 x 7,0 m
2 KDG(Z)	Pułaskiego droga wojewódzka nr 721	zbiorcza pełni funkcję ulicy głównej do czasu budowy drogi 1KDGP;	szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu - minimum 20,0m; dopuszcza się zwężenie ulicy w liniach rozgraniczających za zgodą zarządcy drogi, na podstawie przyjętego docelowego rozwiązania przebudowy ulicy; ścieżka pieszo-rowerowa przy północnej linii rozgraniczającej	7,0 m
3 KDZ	projektowana; postulowana kategoria drogi powiatowej	zbiorcza	20,0m w granicach planu szerokość zmienna	6,0 m

4 KDZ	Kołobrzaska od skrzyżowania z Pułaskiego do kanału Jeziorki	zbiorcza	20,0m	6,0 m
5 KDL	Głowackiego	lokalna	12,0m dopuszcza się zwężenie do 10,0m na odcinku od ulicy Dolnej do Kanału Jeziorki	6,0 m
6 KDL	Śniadeckich od Pułaskiego do Głowackiego	lokalna	12,0m	6,0 m
7 KDL	Śniadeckich od Pułaskiego do rzeki Jeziorki	lokalna	12,0m	6,0 m
8 KDL	Kołobrzaska od Pułaskiego do Chylickiej	lokalna	12,0m	5,5 m
9 KDL	projektowana	lokalna	10,0m	5,0 m
10 KDL	projektowana	lokalna	10,0m	5,0 m
11 KDD	Śniadeckich od ulicy Głowackiego do terenu kolejowego	dojazdowa	10,0m dopuszcza się zwężenie ulicy do 8,0m zgodnie z istniejącymi ogrodzeniami; postuluję się zamknięcie placem do zawracania o wymiarach 10,0 x 20,0m	5,0 m
12 KDD	Dolna	dojazdowa jednonprzestrzenna	5,0 – 8,0m południowa linia rozgraniczająca od granicy działek o nr ew. 6 i 4/5 do ul. Śniadeckich równa linii istniejących ogrodzeń; północna linia rozgraniczająca od skrzyżowania z ulicą Głowackiego do ul. Śniadeckich równa linii istniejących ogrodzeń	-
13 KDD	projektowana od Dolnej do Śniadeckich	dojazdowa	10,0 m	5,0 m
14 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m	5,0 m
15 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m	5,0 m

3. Adaptuje się następujące istniejące ulice dojazdowe oznaczone symbolem KDD bez oznaczenia liczbowego: Dolną na odcinku od ulicy Głowackiego do kanału Jeziorki, Nową na odcinku od Głowackiego do Kościuszki, Górnośląską, Traugutta, Bema, Kościuszki, Sowińskiego, Toczyńskiego, Słowackiego, Deotymy i Broniewskiego – bez zmiany przebiegu i linii rozgraniczających, w liniach istniejących ogrodzeń.

4. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:

- 1) o boku 5,0m na narożnikach ulic lokalnych i dojazdowych,
- 2) o boku 10,0m przy skrzyżowaniu ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z) z ulicą Kołobrzeską 4 KDZ,

3) o boku 10,0m przy skrzyżowaniu ulicy Pułaskiego z ulicą Śniadeckich 6 KDL i ulicą Wschodnią 7 KDL.

5. Wskazuje się celowość budowy skrzyżowań ulicy Pułaskiego 2 KDG(Z) z ulicą Kołobrzeską 4 KDZ oraz Śniadeckich 6 KDL jako rond.
6. Ustala się docelowe zamknięcie ulic Kościuszki i Toczyskiego, bez akcesji do ulicy Pułaskiego.
7. Dopuszcza się wydzielenie ulic dojazdowych lub wewnętrznych dla obsługi działek budowlanych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4); w wybranych przypadkach wskazuje się orientacyjnie miejsca ich akcesji do ulic wyznaczonych w planie.
8. Wyznacza się przebieg ścieżki dla pieszych z możliwością dojazdu w ulicy Słowiczej oznaczonej symbolem 1 KDp o szerokości równej szerokości ulicy w liniach ogrodzeń; oraz ścieżki dla pieszych oznaczonej symbolem 2 KDp o szerokości 5,0m w liniach rozgraniczających; wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki dla pieszych oznaczonej symbolem 3 KDp o szerokości 5,0m w liniach rozgraniczających.
9. Dopuszcza się budowę mostków dla pieszych na przedłużeniu ulicy dojazdowej Broniewskiego KDD oraz ścieżki dla pieszych 1 KDp w ulicy Słowiczej, zgodnie z rysunkiem planu.
10. Adaptuje się przebieg toru kolejowego Elektrociepłowni Warszawskich S.A., oznaczonego symbolem KK.
- 10.1. Usytuowanie budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej w sąsiedztwie toru powinno być prowadzone na zasadach określonych w przepisach szczególnych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. - Dz.U. z dnia 23 listopada 2004r.).
- 10.2. Ustala się realizację przejazdu kolejowego w poziomie torów dla ulicy 3 KDZ, po wybudowaniu drogi 1 KDGP.
11. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczających dróg i ulic w uzgodnieniu z zarządzającym drogą oraz właścicielem terenu.
12. Wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki pieszko-rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15.

Uzbrojenie techniczne

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
 - 1.1. Realizacja sieci wodociągowej skutkuje koniecznością przyłączenia istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących ujęć wody.
2. Ustala się zasadę zbiorczego odprowadzania ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
 - 2.1. W przypadku lokalizacji zabudowy stanowiącej uzupełnienie już istniejącej oraz w przypadku realizacji zabudowy na działkach plombowych dopuszcza się, do czasu budowy i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach bezodpływowych i odprowadzenie wyspecjalizowanym transportem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
 - 2.2. Postuluje się sukcesywne podłączanie zabudowy do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, po wybudowaniu i uruchomieniu sieci.
3. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do gruntu na terenie własnej działki budowlanej.
 - 3.1. Wody opadowe z terenów usług oraz ulic głównych, zbiorczych i lokalnych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej.
 - 3.2. Do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni ulic oraz z terenów usług do studni chłonnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic lub do Kanału Jeziorki, po ich wstępnym oczyszczeniu, na warunkach ustalonych przez administratora cieków.
 - 3.3. Dopuszcza się budowę systemów odwadniających dla całego terenu lub jego części, o przebiegu wyznaczonym na podstawie analiz hydrogeologicznych, poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem uzyskania zgody wszystkich właścicieli terenów, których to dotyczy.
4. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej poprzez istniejące gazociągi średniego ciśnienia; gazyfikacja terenu uzależniona jest od opłacalności ekonomicznej inwestycji.

- 4.1. Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy szczególne (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97 z 2001r.).
- 4.2. Należy zachować odległość ogrodzeń od gazociągu nie mniejszą niż 0,5m.
- 4.3. W ogrodzeniach należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej, poprzez istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe wewnętrzne i słupowe.
- 5.1. Postuluje się budowę projektowanych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych, oraz przebudowę istniejących linii na kablowe lub napowietrzne prowadzone w liniach rozgraniczających ulic.
- 5.2. Wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obejmującą teren o szerokości 19,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony, obowiązującą do czasu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania; wyznaczony decyzją obszar ograniczonego użytkowania zastąpi teren objęty strefą bezpieczeństwa bez konieczności zmiany planu.
- 5.3. Do czasu przebudowy linii napowietrznych na kablowe obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach strefy bezpieczeństwa linii 110 kV wskazanej w planie oraz w odległości 5,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 30 kV w obie strony; dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego liniami elektroenergetycznymi.
- 5.4. W wypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe lub ich przeniesienia w linie rozgraniczające ulic przestają obowiązywać ograniczenia wynikające ze stref bezpieczeństwa linii; skutkuje to dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej na tych terenach, zgodnie z ustaleniami planu.
6. W liniach rozgraniczających dróg i ulic prowadzi się sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą zarządcy drogi.
- 6.1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic za zgodą właściciela terenu.
7. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.
8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
 - 2) składowanie odpadów na wyznaczonym, właściwym terytorialnie składowisku odpadów,
 - 3) uwzględnienie warunków selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi (w podziale na odpady przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady przeznaczone do kompostowania i odpady niebezpieczne).

§ 16.

Skutki prawne uchwalenia planu

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.

§ 17.

Przepisy końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Mariusz Dzierżawski

Załącznik
do uchwały nr 326/IV/21/2005
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 25 kwietnia 2005r.

