



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 listopada 2005 r.

Nr 251

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY:

- | | | |
|------|---|-------|
| 8203 | — nr LXI/1710/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zmiany statutów teatrów | 42451 |
| 8204 | — nr LXI/1712/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m. st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Terenów Publicznych” w jednostkę budżetową m. st. Warszawy..... | 42485 |
| 8205 | — nr LXI/1714/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zmiany statutu Muzeum Powstania Warszawskiego..... | 42488 |
| 8206 | — nr LXI/1724/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie określenia warunków częściowego lub całkowitego zwalniania z opłaty za pobyt dziecka lub osoby pełnoletniej w placówce opiekuńczo-wychowawczej..... | 42489 |
| 8207 | — nr LXI/1726/2005 z dnia 28 października 2005r. zmieniająca uchwałę w sprawie szczegółowych warunków przyznawania i odpłatności za usługi opiekuńcze oraz zasad zwrotu wydatków za świadczenia z pomocy społecznej realizowane przez m.st. Warszawę w zakresie zadań własnych gminy..... | 42491 |
| 8208 | — nr LXI/1728/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie określenia warunków częściowego lub całkowitego zwalniania rodziców z opłat za pobyt dziecka oraz osoby pełnoletniej w rodzinie zastępczej..... | 42492 |
| 8209 | — nr LXI/1732/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zmiany nazwy i statutu jednostki budżetowej m.st. Warszawy pod nazwą Zarząd Mienia Polikwidacyjnego..... | 42493 |
| 8210 | — nr LXI/1737/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych..... | 42495 |
| 8211 | — nr LXI/1738/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie pozbawienia niektórych dróg kategorii dróg gminnych..... | 42496 |
| 8212 | — nr LXI/1742/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie nadania nazwy skwerowi w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy..... | 42497 |
| 8213 | — nr LXI/1743/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie nadania nazwy ciągowi pieszemu w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy..... | 42499 |
| 8214 | — nr LXI/1744/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie nadania nazwy ulicy w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy..... | 42501 |
| 8215 | — nr LXI/1745/2005 z dnia 28 października 2005r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia inkasentów poboru opłaty targowej i wysokości wynagrodzenia za inkaso..... | 42503 |
| 8216 | — nr LXI/1746/2005 z dnia 28 października 2005r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia inkasentów poboru opłaty targowej i wysokości wynagrodzenia za inkaso..... | 42503 |
| 8217 | — nr LXI/1747/2005 z dnia 28 października 2005r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia inkasentów poboru opłaty targowej i wysokości wynagrodzenia za inkaso..... | 42504 |

- 8218 — nr LXI/1751/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie przekształcenia Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej SOLEC oraz Warszawskiego Szpitala dla Dzieci Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej..... 42505
- 8219 — nr LXI/1752/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zatwierdzenia zmian w statucie Szpitala Sióstr Elżbietanek Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie..... 42512
- 8220 — nr LXI/1753/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zatwierdzenia zmiany statutu Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa-Wawer z siedzibą w Warszawie..... 42517
- 8221 — nr LXI/1754/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zatwierdzenia zmiany statutu Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa – Ochota z siedzibą w Warszawie..... 42522
- 8222 — nr LXI/1755/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zatwierdzenia zmiany statutu Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Gminy Warszawa-Bemowo z siedzibą w Warszawie..... 42528
- 8223 — nr LXI/1756/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zatwierdzenia zmiany statutu Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej SOLEC z siedzibą w Warszawie..... 42533
- 8224 — nr LXI/1757/2005 z dnia 28 października 2005r. w sprawie zatwierdzenia zmiany statutu Szpitala Ginekologiczno-Położniczego Im. Świętej Rodziny Samodzielnego Publicznego Szpitala Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie..... 42534

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 8225 — uchwała nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin – Jeziorna..... 42541
- 8226 — uchwała nr XXXIX/310/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 27 października 2005r. w sprawie zmian w budżecie miasta na 2005 rok..... 42629
- 8227 — uchwała nr XXXIX/312/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 27 października 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa..... 42632
- 8228 — uchwała nr XXVII/207/2005 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 17 października 2005r. w sprawie zmian w budżecie..... 42640
- 8229 — uchwała nr XXVII/209/2005 Rady Gminy Wierzbica z dnia 17 października 2005r. w sprawie wprowadzenia zmian w uchwale nr XVII/149/2004 z dnia 29 listopada 2004r. w sprawie zwolnień w podatku od nieruchomości..... 42643

OGŁOSZENIE STAROSTY GARWOLIŃSKIEGO

- 8230 — z dnia 21 października 2005r. w sprawie operatu ewidencji gruntów..... 42643

8225

UCHWAŁA Nr 408/IV/24/2005

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN - JEZIORNA

z dnia 18 sierpnia 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów
w gminie Konstancin-Jeziorna.**

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 późniejszymi zmianami) oraz art. 15 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), wykonując uchwałę nr 75/II/XV/95 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 kwietnia 1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów zmienioną uchwałą nr 213/IV/14/2004 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 czerwca 2004r. oraz w związku z uchwałą nr 383/IV/23/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 4 lipca 2005r. w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów, w gminie Konstancin-Jeziorna, zwany dalej „Planem”.

Rozdział 1 Zakres obowiązywania Planu

§ 2.

Plan obejmuje część terenów wsi Czarnów w Gminie Konstancin-Jeziorna.

Granice Planu wyznaczają:

- od północy – granica wsi Czarnów do północno-wschodniego narożnika, następnie linia prosta o długości ok. 30 m biegnąca na wschód przez działkę o nr ew. 11 z obrębu 03-24 na terenie miasta Konstancin-Jeziorna do wschodniej granicy w/w działki,
- od wschodu – wschodnia granica działki o nr ew. 11 z obrębu 03-24 na terenie miasta Konstancin-Jeziorna na odcinku ok. 60 m w kierunku południowym do granicy wsi Czarnów, następnie wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Chylińskiej do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 226 i dalej linia prosta do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 220/2,
- od południa – granica wsi Czarnów,
- od zachodu – granica wsi Czarnów.

§ 3.

1. Granica Planu określona została na rysunku Planu.
2. Rysunek Planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Ustalenia Planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicami Planu.

§ 4.

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
9. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.

§ 5.

1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Planu do obszaru objętego granicami Planu.
2. Rysunek Planu przy użyciu oznaczeń graficznych określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu.
3. Na rysunku Planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) O charakterze ustaleń planistycznych:
 - a) granice obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) przeznaczenie terenu,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy.
 - 2) Wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych aktów prawnych obowiązujących na obszarze Planu:
 - a) granice Gminy Konstancin-Jeziorna,
 - b) granice Wsi Czarnów,
 - c) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

- d) granice otuliny Cłojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - e) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - f) granice zasięgu ograniczenia sposobu zagospodarowania terenów przyległych do linii wysokiego napięcia 110 kV i związane z nim ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów przyległych,
 - g) strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych: „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
 - h) granice strefy ochrony konserwatorskiej.
- 3) Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku Planu, mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. W zakresie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych Plan dopuszcza sprecyzowanie granic terenu w oparciu o opracowane projekty budowlane pod warunkiem uzyskania dla tych projektów uzgodnień Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz niezbędnych uzgodnień wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 6.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem nr 1 do uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA),
4. Rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
5. Obszarze Planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty zatwierdzonymi ustaleniami.
6. Terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu oznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i oparty
7. Działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć wydzieloną ewidencyjnie część terenu.
8. Działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną będącą nieruchomością gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego, w tym z ustaleń niniejszego Planu.
9. Nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową.
10. Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, wyrażoną w procentach. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.
11. Powierzchni projektowanej zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię części działki, która może być przeznaczona pod zabudowę, wyrażoną w procentach.
12. Maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki.
13. Inwentaryzacji zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć geodezyjne określenie położenia na terenie, drzew nieowocowych w formie określonej na podkładzie geodezyjnym w skali 1:500. Przez inwentaryzację uproszczoną należy rozumieć oznaczenie granic terenów leśnych bez konieczności wykazania wszystkich drzew.
14. Linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku Planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

15. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych (nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków wzdłuż linii zabudowy).
16. Ciągu pieszego – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszego.
17. Usługach towarzyszących nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi nieuciążliwe z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi.
18. Warsztat pracy – należy przez to rozumieć część budynku mieszkalnego, gospodarczego lub niezależny budynek służący do wykonywania przez osoby zamieszkałe na działce pracy zawodowej, twórczej, ewentualnie prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej. Na terenie zabudowy mieszkaniowej własny warsztat pracy może stanowić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej działki.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące całego obszaru objętego Planem

§ 7.

Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

1. Zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej.
2. Zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej na gruntach leśnych i zadrzewionych.
3. Zabudowy usługowej.
4. Rekreacji i kultury.
5. Komunikacji.
6. Innych funkcji zgodnych z ustaleniami szczegółowego planu.

§ 8.

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków lotniskowych.

§ 9.

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli powodujących ponadnormatywne pogorszenie standardów jakości środowiska.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§ 10.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 z 16 sierpnia 2000r. poz. 911 z późniejszymi zmianami) zmieniającym rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 16 września 1997r. poz. 149) oraz zgodnie z rozporządzeniem nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003r. w sprawie chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 38, poz. 1053) ustalającym przebieg słowny granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obszar objęty Planem, z wyłączeniem terenu położonego w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie tym obowiązują ustalenia w/w rozporządzeń.

§ 11.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 75, poz. 1976 z dnia 9 kwietnia 2005r.) część obszaru położonego przy południowej granicy opracowania leży w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, którego granica została oznaczona na rysunku Planu wyróżnionym symbolem graficznym, natomiast pozostała część obszaru Planu znajduje się w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 12.

Obszar Planu znajduje się na obszarze uzdrowiskowym – objętym ochroną stosownie do postanowień statutu uzdrowiska (uchwała nr XIX/84/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 30 października 1972r.) w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”, w której obowiązują szczególne warunki ochrony, zakazy i nakazy zawarte w ustaleniach niniejszej uchwały. Plan ustala, że w przypadku zmiany statutu uzdrowiska, na obszarze Planu obowiązują ustalenia statutu niesprzeczne z ustaleniami Planu.

§ 13.

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiskowe oraz uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położenia części obszaru w Chojnowskim Parku Krajobrazowym, w sąsiedztwie Rezerwatu

leśnego „Chojnów”, w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefie ochrony uzdrowskiej „C” i częściowo w projektowanej strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

§ 14.

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający przebieg linii energetycznej wysokiego napięcia i związane z nim ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów przylegających do w/w linii oraz obowiązek uzyskania opinii dysponenta sieci odnośnie szczegółowego sposobu zagospodarowania tych terenów. Plan postuluje docelowo likwidację linii energetycznej wysokiego napięcia lub ograniczenie jej uciążliwości przez rozwiązania techniczne.

§ 15.

Plan ustala:

1. Zasadę ekstensywnego zagospodarowania terenów ze znacznym udziałem zieleni towarzyszącej.
2. Zasadę przeznaczenia terenów obszaru Planu znajdujących się poza granicami Chojnowskiego Parku Krajobrazowego pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem jedynie w szczególnych przypadkach zabudowy bliźniaczej na działkach określonych w Rozdziale 19 „Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów”.
3. Zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług sportu, rekreacji i oświaty na terenie położonym wzdłuż napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, z którą wiąże się ograniczenie sposobu użytkowania terenów przylegających do w/w linii i obowiązek uzyskiwania opinii dysponenta sieci odnośnie szczegółowego sposobu zagospodarowania terenu.
4. Wzdłuż cieku wodnego strefę nieogrodzoną (6m) i wolną od zainwestowania kubaturowego (20m).
5. Ochronę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z wymogami rozporządzenia nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 75, poz. 1976 z dnia 9 kwietnia 2005r.) i przeznaczając część terenów położonych w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego pod eks-

tensywną zabudowę zagrodową na gruntach leśnych i zadrzewionych.

§ 16.

Plan ustala zakaz działań inwestycyjnych utrwalających funkcję rolniczą na terenach zabudowy MN i MN_z, szczególnie realizacji obiektów uciążliwych, związanych z gospodarką rolno-hodowlaną (obory, chlewnie itp.).

Istniejąca funkcja rolnicza terenów, wraz z postępującym zainwestowaniem w formie zabudowy mieszkaniowej winna ulegać likwidacji, a w okresie przejściowym (przed zagospodarowaniem obszaru zgodnie z uchwalonym Planem) uciążliwość związana z prowadzeniem gospodarki rolnej winna ograniczać się do granic własnej nieruchomości. Plan ustala zakaz lokalizacji nowej zabudowy letniskowej. Istniejące budynki letniskowe postulowane są do przekształcenia lub wymiany na budynki mieszkalne jednorodzinne.

§ 17.

Plan ustala objęcie całego obszaru zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługą zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej. Plan preferuje ogrzewanie pomieszczeń w oparciu o własne źródła ciepła takie jak gaz ziemny, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Nie dopuszcza się stosowania stałych źródeł ciepła takich jak: węgiel, koks w nowych budynkach. Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem. Plan nie zezwala na stosowanie kominków, jako głównego źródła ciepła dla ogrzewania w nowo realizowanej zabudowie.

§ 18.

Plan ustala zasadę dopuszczenia adaptacji lub modernizacji tylko tych obiektów, które spełniają lub będą spełniać po modernizacji wymogi przepisów szczególnych i odrębnych (Prawa Budowlanego, Przepisów Sanitarnych, itp.).

Rozdział 4

Ustalenia ogólne

w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§ 19.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 z 16 sierpnia 2000r. poz. 911 z późniejszymi zmianami) zmieniającym rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 16 września 1997r. poz. 149) oraz zgodnie z rozpo-

razdzeniem nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003r. w sprawie chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 38, poz. 1053) ustalającym przebieg słowny granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obszar objęty Planem z wyłączeniem terenu położonego w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie tym obowiązują ustalenia w/w rozporządzeń.

§ 20.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 75 poz. 1976 z dnia 9 kwietnia 2005r.) część obszaru położonego przy południowej granicy opracowania leży w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, którego granica została oznaczona na rysunku Planu wyróżnionym symbolem graficznym, natomiast pozostała część obszaru Planu znajduje się w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 21.

Obszar Planu zawiera się w obszarze uzdrowiskowym – objętym ochroną stosownie do postanowień statutu uzdrowiska (uchwała nr XIX/84/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 30 października 1972r.) w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”, w której obowiązują szczególne warunki, ochrony, zakazy i nakazy zawarte w ustaleniach niniejszej uchwały. Plan ustala, że w przypadku zmiany statutu uzdrowiska, na obszarze Planu obowiązują ustalenia statutu niesprzeczne z ustaleniami Planu.

§ 22.

Plan wskazuje przebieg napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV i związane z nim ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów przylegających do w/w linii – po 20 m w obie strony od skrajnego przewodu oraz obowiązek uzyskiwania opinii dysponenta sieci odnośnie szczegółowego sposobu zagospodarowania terenu. W tej strefie Plan zakazuje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i obiektów przeznaczonych na stały pobyt użytkowników oraz urządzania terenów rekreacji, sportu.

§ 23.

Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym Planem jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych oraz ochrona zasobów wód podziemnych.

§ 24.

Plan nakazuje ochronę zadrzewień, krzewów oraz naturalnego cieku wodnego. Plan zakazuje lokalizowania budynków i budowli niezwiązanych z gospodarką wodną w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od brzegów cieku wodnego.

§ 25.

Plan postuluje maksymalną ochronę grup oraz ciągów drzew i krzewów na terenach przydrożnych i prywatnych nieruchomości, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych. Plan nakazuje szczególną ochronę drzew, wskazanych do bezwzględnej zachowania, oznaczonych na rysunku Planu.

§ 26.

Plan zaleca priorytetowe traktowanie rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami).

§ 27.

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych. Ścieki technologiczne oraz wody opadowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.

§ 28.

Plan ustala potrzebę przekształcenia obszaru na cele nierolnicze i nieleśne – mieszkaniowe w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru, z ochroną drzewostanu o charakterze leśnym i o charakterze parkowym, z wprowadzeniem niezbędnej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§ 29.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki - 70%, dla terenu zabudowy mieszkaniowej na gruntach leśnych - 80% o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej. Dla terenów usług towarzyszących nieuciążliwych, dla terenów osiedlowego ośrodka kultury, sportu i rekreacji i funkcji towarzyszącej temu ośrodkowi oraz dla terenów ośrodka duszpasterskiego Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki - 70% o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej.

§ 30.

Plan postuluje wprowadzenie na całości obszaru maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej, w różnych formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu. Plan zaleca eliminację uciążliwych gatunków roślin obcych rodzimej przyrodzie.

§ 31.

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej w różnych formach:

1. Zieleni przydomowej.
2. Zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
3. Zieleni towarzyszącej terenom osiedlowego ośrodka kultury, sportu i rekreacji, oraz terenom ośrodka duszpasterskiego.

§ 32.

Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziłomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego. Plan postuluje legalizację istniejącego układu drenażu płytkiego i głębokiego na terenie Osiedla Domów Jednorodzinnych „U Siebie” z odbiornikiem ścieków deszczowych przez istniejący rów na osiedlu na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

§ 33.

Plan ustala zachowanie pasa szerokości min. 6 m od brzegów cieku wodnego, wolnego od grodzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku wodnego oraz swobodnego ruchu pieszego i migracji przedstawicieli fauny i pasa szerokości min. 20 m wolnego od zabudowy.

§ 34.

Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan tych wód. Plan nakazuje podłączenie wszystkich obiektów do sieci gminnych - kanalizacyjnej i wodociągowej po ich realizacji. Plan nakazuje natychmiastową likwidację nielegalnych zrzutów ścieków do gruntu i do istniejącego cieku wodnego.

§ 35.

Plan wskazuje na rysunku projektowaną strefę ochrony zewnętrznej pośredniej ujęcia wód pod-

ziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno” oraz w Rozdziale 5 ustala zasady zagospodarowania terenów położonych w w/w strefie.

§ 36.

W celu ochrony powietrza Plan preferuje ogrzewanie pomieszczeń w oparciu o własne źródła ciepła takie jak: gaz ziemny, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Plan nie dopuszcza realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi: węgiel, koks (zakaz nie dotyczy kominków). Plan nie zezwala na stosowanie kominków, jako głównego źródła ciepła dla ogrzewania w nowo realizowanej zabudowie.

§ 37.

Plan postuluje likwidację istniejących obiektów produkcji, usług i hodowli oraz innych obiektów wpływających negatywnie na środowisko. Plan nakazuje likwidację obiektów produkcji, usług i hodowli oraz innych obiektów, których uciążliwość przekracza obowiązujące normy, nakazując, na okres działalności - do czasu likwidacji - dostosowanie uciążliwości tych obiektów do obowiązujących norm.

§ 38.

Plan nie dopuszcza naruszania istniejących kompleksów leśnych, z wyjątkiem tych, które w Planie przeznaczone są do zmiany sposobu użytkowania na cele nieleśne.

Rozdział 5.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”

§ 39.

Północno-wschodnia część obszaru Planu położona jest w obrębie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka”, północno-wschodnia i częściowo centralna część obszaru Planu leży w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Nowe Wierzbno”. Obliczone dla obydwu ujęć zasięgi stref ochronnych pokrywają się na pewnym obszarze, dlatego ustalono dla nich wspólny przebieg strefy ochrony pośredniej zewnętrznej, który na terenie wsi Czarnów jest zgodny z zasięgiem strefy dla ujęcia „Warecka”.

§ 40.

1. Dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód podziemnych Plan ustala następujące zakazy:

- 1) Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

- 2) Rolniczego wykorzystania ścieków i prowadzenia intensywnego nawożenia.
- 3) Wysypywania i wylewania oraz gromadzenia i składowania jakichkolwiek odpadów.
- 4) Przechowywania i składowania substancji toksycznych i promieniotwórczych oraz innych stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych.
- 5) Lokalizowania cmentarzy i miejsc grzebania zwierząt.
- 6) Budowania nowych ujęć wód podziemnych.
- 7) Czyszczenia dna rowów melioracyjnych poza okresami prac konserwatorskich.
- 8) Lokalizowania obiektów znacząco oddziałujących na środowisko z wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Plan ustala następujące nakazy:

- 1) Likwidacji wszystkich „dzikich” wysypisk śmieci.
- 2) Likwidacji wszystkich potencjalnych źródeł zanieczyszczeń, wolnostojących WC, nieuszczelnionych dołów gnilnych, nieuszczelnionych szamb, nielegalnych zrzutów ścieków do gruntu i innych.
- 3) Likwidację nieczynnych studni.
- 4) Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę istrzebie obowiązek uzgadniania z Wydziałem ds. ochrony środowiska Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna wszystkich inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wraz z raportem, jeżeli jest on wymagany.

Rozdział 6

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§ 41.

Na obszarze Planu znajdują się dwa stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami AZP 60-67/13 i AZP 60-67/14, oznaczone na rysunku Planu w formie strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 42.

W stosunku do strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej dwa stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 60-67/13 i AZP 60-67/14 – Plan ustala:

1. Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłosze-

nia właściwemu organowi) uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych.

2. Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalni oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód.
3. Obowiązek przeprowadzenia - na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane - badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
4. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 43.

Na obszarze Planu na terenie drogi 3KD_{LG} przy południowej granicy terenu A37-UK_{ZL} znajduje się pomnik ku pamięci żołnierzy AK (miejsce pamięci). Plan ustala szczególną ochronę tego miejsca. Na obszarze Planu znajduje się 1 miejsce kultu religijnego – kapliczka - które jest usytuowane na terenie C1-ZL przy jego zachodniej granicy od strony drogi 1KD_{ZP}. Poza obszarem Planu, przy jego zachodniej granicy znajduje się druga kapliczka (na przedłużeniu drogi 3KD_{LG}, przy zachodniej granicy terenu B1-MN). Plan nakazuje szczególną ochronę tych miejsc.

Sposób zagospodarowania rejonu miejsc kultu i pamięci winien uwzględniać ich ochronę, ewentualną odnowę oraz prawidłową ekspozycję tych miejsc. Plan dopuszcza przestawienie kapliczek w głąb terenu w przypadku poszerzenia ciągów komunikacyjnych lub uzbrajania terenu.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 44.

Plan ustala, że obiekty małej architektury oraz wszelkie nośniki reklamowe, znaki informacyjne lokalizowane w przestrzeni publicznej (drogi publiczne, ogólnodostępne tereny zieleni oraz inne tereny o charakterze przestrzeni publicznej) muszą być uzgodnione z właściwymi organami dysponującymi terenem oraz z Urzędem Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Plan zakazuje lokalizowania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo - handlowych.

Plan ustala, że lokalizacja urządzeń technicznych związanych z obsługą inżynierską obszaru w szczególności obiektów kubaturowych np. stacji transformatorowych wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Przy sytuowaniu tych urządzeń należy bezwzględnie analizować przestrzenno - krajobrazowe skutki planowanej lokalizacji.

Plan zakazuje lokalizowania obiektów małej architektury, wszelkich nośników reklamowych, znaków informacyjnych oraz urządzeń technicznych związanych z obsługą inżynierską w bezpośrednim sąsiedztwie lub w sposób kolidujący z istniejącymi obiektami dóbr kultury współczesnej takimi jak miejsca pamięci lub kapliczki oraz z zaznaczonymi na rysunku Planu drzewami o wybitnych walorach przyrodniczych.

Nasadzenia nowej zieleni w przestrzeni publicznej winny odbywać się w oparciu o projekty zieleni. Nasadzenia w obszarach przestrzeni publicznej położonych w Chojnowskim Parku Krajobrazowym wymagają uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzińskiego.

Rozdział 8

Ustalenia ogólne dotyczące linii energetycznej wraz ze strefą opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania

§ 45.

Plan wskazuje przebieg istniejącej napowietrznej linii energetycznej 110 kV i związaną z nią strefę opiniowania i ograniczenia sposobu użytkowania. W w/w strefie Plan zakazuje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i obiektów przeznaczonych na stały pobyt użytkowników oraz urządzania terenów rekreacji, sportu.

§ 46.

Na terenie położonym wzdłuż linii energetycznej 110 kV Plan ustala ograniczenie zagospodarowania obszaru, którego szczegółowy sposób należy uzgodnić z dysponentem sieci.

§ 47.

Plan postuluje likwidację, przełożenie lub ograniczenie uciążliwości linii energetycznej 110 kV przez rozwiązania techniczne, pod warunkiem uzyskania zgody dysponenta sieci.

Rozdział 9

Ustalenia ogólne dotyczące zasad podziału i scaleń nieruchomości

§ 48.

Plan ustala zasady podziału nieruchomości w zależności od położenia w obszarze Planu:

1. Plan dopuszcza jedynie podziały zgodne z ustaleniami Planu zmierzające do realizacji ustaleń Planu.
2. Plan dopuszcza wtórne podziały nieruchomości na działki na poszczególnych terenach wyodrębnionych, pod warunkiem zachowania dla wszystkich działek powstałych w wyniku podziału:
 - 1) Minimalnej powierzchni działki określonej dla danego terenu z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach 10% tolerancji powierzchniowej, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej.
 - 2) Zachowania na każdej działce wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - w tym również na działkach już zainwestowanych - oraz nieprzekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy.
 - 3) Zagospodarowania zgodnego z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych (Prawo budowlane, Przepisy sanitarne, warunki techniczne zabudowy itp.).
3. Plan ustala, że jeśli w wyniku wydzielenia z istniejącej nieruchomości, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku Planu, działki ewidencyjnej pod drogę publiczną w/w nieruchomość zostanie podzielona na dwie działki ewidencyjne o powierzchni mniejszej niż normatywna dla terenu Plan dopuszcza uznanie powyższych wydzielanych działek ewidencyjnych za działki pod warunkiem zachowania wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki określonych dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 49.

1. Plan dopuszcza scalenia zgodne z ustaleniami Planu zmierzające do jego realizacji.
2. Plan dopuszcza i postuluje scalenia nieruchomości:
 - 1) Zmierzające do powiększenia działek oraz do poprawy ich kształtu w celu umożliwienia prawidłowego ich zagospodarowania.
 - 2) W celu dokonania późniejszych podziałów na zasadach określonych w Planie.
 - 3) W celu wydzielenia działek ewidencyjnych przeznaczonych w Planie na cele inne niż budowlane.

3. W przypadku realizacji zabudowy na działkach składających się z kilku działek ewidencyjnych, Plan ustala obowiązek scalania geodezyjnego w jedną działkę ewidencyjną, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 50.

1. Dla nowotworzonych działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na terenach MN i MN_z Plan ustala minimalną szerokość frontu:
 - 1) dla działek o powierzchni poniżej 3000m² na 14m,
 - 2) dla działek o powierzchni 3000m² i większej na 20m.
2. Plan preferuje stosowanie szerokości frontu działki większej niż minimalna.
3. Dla nowo tworzonych działek Plan postuluje wyznaczenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszącego 90°.

Rozdział 10

Ustalenia ogólne

dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej
ekstensywnej jednorodzinnej – MN

§ 51.

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN Plan ustala:

1. Minimalne wielkości nieruchomości gruntowych, które można uznać za działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz określa szczególne sytuacje w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad scalań i podziału nieruchomości (Rozdz. 9 § 48, 49 i 50).
2. Dla niektórych, określonych w Planie, w większości zainwestowanych i wydzielonych terenów o zdefiniowanym układzie parcelacji, Plan dopuszcza dalsze zainwestowanie z zachowaniem istniejącego podziału, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
3. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem jedynie w szczególnych przypadkach zabudowy bliźniaczej na działkach określonych w rozdziale 20 „Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów”. Plan dopuszcza budowę wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce.
4. Na terenach MN Plan dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej oraz

domów spokojnej starości przy zachowaniu zasad analogicznych jak dla zabudowy jednorodzinnej.

5. Plan określa następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

1) Minimalna powierzchnia w/w działek 1500m², 2500m² i 3000m² (w zależności od położenia działki na obszarze Planu) określona w rozdziale 20 „Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów”.

2) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach podziały na działki o zmniejszonej powierzchni, nie więcej jednak niż 10% w stosunku do powierzchni normatywnej, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3) Minimalna szerokość frontu działek winna wynosić:

a) dla działek o powierzchni poniżej 3000m² – 14m,

b) dla działek o powierzchni 3000m² i więcej – 20m.

4) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.

5) Maksymalna powierzchnia projektowanej zabudowy 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej).

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3.

6. Dane dotyczące gabarytów projektowanej zabudowy i geometrii dachów:

1) Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 11m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (2 kondygnacje nadziemne dla budynków o dachach płaskich, a 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe dla budynków o dachach spadzistych). Dla działek, które nie spełniają normatywu powierzchniowego, o powierzchni mniejszej niż 1000m² Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 1 kondygnację nadziemną + poddasze użytkowe, tj. maksymalną wysokość od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu na 8m.

- 2) Plan preferuje minimalną szerokość frontowej elewacji projektowanej zabudowy – 8m.
- 3) Plan preferuje zastosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 22° – 45°. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich.
7. Plan dopuszcza adaptację istniejących nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż normatywna. Dotyczy to wyłącznie już za-inwestowanych działek wymienionych wg numerów ewidencyjnych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych wydzielonych terenów. Warunkiem dopuszczenia adaptacji jest jednak zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i nieprzekroczenie powierzchni projektowanej zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych. Ponadto bez względu na rodzaj i stopień za-inwestowania winny być spełnione wymagania przepisów szczególnych i odrębnych. Plan przewiduje sukcesywną likwidację zabudowy letniskowej i przekształcenie jej lub wymianę na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
8. Plan preferuje realizację zabudowy mieszkaniowej (w jej podstawowej funkcji mieszkaniowej z realizacją programu garaży) wraz z częścią gospodarczą, postulując nie realizowanie na terenie wolnostojących warsztatów pracy.
9. Plan preferuje realizację zabudowy mieszkaniowej bez warsztatów pracy, dopuszcza realizację usług towarzyszących nieuciążliwych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców – warsztaty pracy pod następującymi warunkami:
 - 1) Zachowania wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
 - 2) Nieprzekroczenia maksymalnej dopuszczonej wielkości powierzchni projektowanej zabudowy.
 - 3) Ograniczenia uciążliwości usług i warsztatu pracy właściciela do terenu własnej działki,
 - 4) Zagospodarowania działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek.
 - 5) Zapewnienia dodatkowych miejsc parkingowych na terenie własnej działki i ograniczenia uciążliwości komunikacyjnej do typowej dla funkcji mieszkaniowej.
 - 6) Ograniczenie lokalizacji warsztatów pracy typu handel i gastronomia tylko do terenów położonych wzdłuż ul. Gościniec (1KD_{ZP}, 2KD_{ZP}) i ul. Partyzantów (3KD_{LG}).
10. Plan wyklucza lokalizowanie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
11. Plan postuluje docelowo likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakazuje dostosowanie działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki.
12. Plan dopuszcza lokalizowanie usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej MN typu handel, gastronomia wyłącznie wzdłuż głównych dróg 1KD_{ZP}, 2KD_{ZP} – ul. Gościniec i 3KD_{LG} – ul. Partyzantów pod warunkiem lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnej działki.
13. Plan ustala, że funkcja usługowa może być realizowana jedynie jako uzupełniająca w stosunku do funkcji mieszkaniowej, tylko na działce zamieszkałej.
14. Plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki. Plan ustala obowiązek zapewnienia 2 miejsc postojowych na terenie działki przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną jednorodzinną.
15. W przypadku wprowadzenia usług na teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej Plan ustala obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9.
16. Plan zaleca ograniczenie zabudowy ciągłej przez zachowanie przerw w zabudowie.
17. Plan zaleca zwiększenie ustalonego normatywu powierzchni nowotworzonych działek na terenach o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków.
18. Ze względu na niekorzystne warunki budowlane w niektórych rejonach obszaru Planu, Plan nakazuje - w trakcie prac projektowych i realizacyjnych - wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków, postuluje - przed przystąpieniem do działań projektowych - wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości oraz warunki posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje dla te-

renów określonych w ustaleniach szczegółowych - przed przystąpieniem do działań projektowych - wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości oraz warunki posadowienia i podpiwniczenia budynków.

19. Plan wyklucza realizację ogrodzeń pełnych murowanych lub z prefabrykowanych elementów stwarzających ograniczenia w przepływie powietrza i ograniczenia przestrzenne.

Plan ustala maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m z zakazem wykończenia zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty, itp.).

Plan nakazuje stosowanie cokołów w formie zapewniającej możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków. Plan zaleca wykonanie fundamentów mostowych w ogrodzeniach lub cofnięcia ogrodzeń w przypadku jego kolizji z wartościowym drzewostanem.

Linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi lub placu. Powyżej 0,6m od poziomu terenu ogrodzenie powinno być ażurowe. Łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami. Plan zakazuje wykonywania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych oraz z blach jako całych przęseł. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 6m od brzegów cieku wodnego.

20. Plan nakazuje bezwzględne zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu nieowocowego w szczególności drzew wskazanych na rysunku Planu. W tym celu Plan ustala, że mapy sytuacyjno-wysokościowe używane dla celów projektowych winny zawierać inwentaryzację zieleni wysokiej. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. W przypadku drzew usytuowanych na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne ewentualne wycinanie drzew wymaga zgody Nadleśnictwa Chojnów.

Rozdział 11

Ustalenia ogólne dotyczące zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej na gruntach leśnych i zadrzewionych – MN_{ZL}

§ 52.

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN_{ZL} Plan ustala:

1. Zasady ogólne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej MN określone w rozdziale 10 § 51 ust. 1 - 4, 6, 8 - 19.
2. Następujące wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowo tworzonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na gruntach leśnych i zadrzewionych:
 - 1) Minimalną powierzchnię w/w działek – 1500m², 2500m² i 4000m² (w zależności od położenia terenu na obszarze Planu) określoną w rozdziale 20 „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów”. W uzasadnionych przypadkach Plan dopuszcza podziały na działki ze zmniejszoną powierzchnią nie więcej jednak niż 10% w stosunku do powierzchni normatywnej, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej. Plan postuluje realizację na całym obszarze Planu działek większych od określonych jako minimalne,
 - 2) Obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w zależności od wielkości działki:
 - a) do 3000m² – minimum 80%,
 - b) powyżej 3000m² – minimum 90%.
 - 3) Dopuszczalną powierzchnię projektowanej zabudowy:
 - a) Dla działek o powierzchni do 3000m² - maksimum 10% (przy zachowaniu minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej),
 - b) Dla działek o powierzchni powyżej 3000m² (przy zachowaniu minimum 90% powierzchni biologicznie czynnej):
 - maksimum 10% dla 3000m² tej działki,
 - maksimum 8% dla pozostałej części działki.
 - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2.

3. Plan ustala, że mapy sytuacyjno-wysokościowe używane do celów projektowych winny zawierać inwentaryzację zieleni wysokiej. Dla działek powyżej 3000m² Plan dopuszcza inwentaryzację zieleni wysokiej w następującej formie:

- 1) W rejonie przewidzianego zainwestowania kubaturowego i dojazdu wraz z pasem o szerokości 15m – inwentaryzacja szczegółowa.
- 2) Dla pozostałego terenu leśnego dopuszcza się inwentaryzację uproszczoną w formie oznaczenia granic terenów leśnych.

4. Wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu. Na terenie działek należy zachować maksymalną ilość zieleni, a w szczególności zieleni wysokiej.

Rozdział 12

Ustalenia ogólne

dotyczące zabudowy zagrodowej na gruntach leśnych i zadrzewionych – RM_{ZL}

§ 53.

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem RM_{ZL} Plan ustala:

1. Plan określa następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu dla nowo tworzonej zagrodowej:

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek zagrodowych – 10000 m² (1ha),
- 2) obowiązek zachowania minimum 90% powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) dopuszczoną maksymalną powierzchnię projektowanej zabudowy na maksimum 8% nie więcej jednak niż 800m² (przy zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej),
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15.

2. Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:

- 1) Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 11m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (2 kondygnacje nadziemne dla budynków o dachach płaskich, a 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe dla budynków o dachach spadzistych),
- 2) Plan preferuje stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 22° – 45°. Plan dopuszcza stosowanie również dachów płaskich.

3. Plan dopuszcza budowę wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce zagrodowej.

4. Plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być zabezpieczone w ramach własnej działki. Plan ustala obowiązek zapewnienia 2 miejsc postojowych na terenie działki.

5. Plan wyklucza realizację ogrodzeń w formie pełnej murowanej lub z prefabrykowanych elementów stwarzających ograniczenia w przepływie powietrza i ograniczenia przestrzenne. Plan ustala maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m z zakazem wykończenia zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty, itp.). Plan nakazuje realizację cokołów w formie zapewniającej możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków. Linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi lub placu. Ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6 m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 50 % powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami. Plan zakazuje wykonywania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych oraz z blach jako całych przęseł (w szczególności z blach fałdowych). Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 6m od brzegów cieku wodnego.

6. Plan nakazuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu nieowocowego. W tym celu Plan ustala, że dla celów projektowych używane mapy sytuacyjno-wysokościowe winny zawierać inwentaryzację zieleni wysokiej. Ewentualne wycięcie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz Zarządu Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.

Rozdział 13

Ustalenia ogólne dotyczące terenów leśnych – ZL

§ 54.

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZL Plan ustala:

1. Zakaz naruszenia istniejących kompleksów leśnych oraz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.
2. Zakaz grodzenia terenów leśnych.
3. Zakaz prowadzenia nowych inwestycji liniowych o znaczeniu ponadlokalnym (komunikacji

drogowej, przesyłowych linii i innych) nie związanych z działaniami na rzecz ochrony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

4. Eliminację gatunków obcych i introdukowanych na rzecz rodzimych roślin i zwierząt.
5. Obowiązek prowadzenia gospodarki leśnej w uzgodnieniu z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.

Rozdział 14

Ustalenia ogólne dotyczące terenów osiedlowego ośrodka kultury, sportu i rekreacji – UŚ oraz terenów osiedlowego ośrodka kultury, sportu i rekreacji i terenów ośrodka duszpasterskiego na gruntach leśnych i zadrzewionych – UK_{ZL}

§ 55.

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem US oraz UK_{ZL}, Plan ustala:

1. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70%.
2. Dopuszczalną powierzchnię projektowanej zabudowy – 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej).
3. Maksymalną wysokość zabudowy – trzy kondygnacje (max 15 m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu), postulując realizację obiektów parterowych.
4. Plan ustala maksymalny wskaźnik Intensywności zabudowy – 0,4.
5. Stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 22° – 45°. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich.
6. Dla obiektu sakralnego Plan dopuszcza stosowanie dominanty wysokościowej w postaci wieży, dzwonnicy oraz indywidualne rozwiązania architektoniczne przekraczające gabaryty ustalone w pkt 1-5.
7. Obowiązującą zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie własnej działki. W zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników i użytkowników - wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9.
8. Ochronę istniejącego drzewostanu wysokiego nieowocowego oraz wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu.

Rozdział 15

Ustalenia ogólne

dotyczące terenów zabudowy usługowej – U

§ 56.

Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem U, Plan ustala:

1. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców (handlowych, gastronomicznych, zdrowia oraz pensjonatowych) o ile ustalenia szczegółowe dla tego terenu nie stanowią inaczej.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko. Zagospodarowanie działki powinno być uporządkowane, skoordynowane przestrzennie, posiadać wysokie walory architektoniczne oraz uwzględniać walory działek sąsiednich.
3. Ewentualne uciążliwości związane z działalnością usługową, prowadzoną na terenie działki, muszą się zamknąć w granicach własnej działki.
4. Zachowanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.
5. Wielkość powierzchni projektowanej zabudowy na 25%.
6. Plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4.
7. Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (2 kondygnacje nadziemne dla budynków o dachach płaskich, a 1 kondygnację nadziemną + poddasze użytkowe dla budynków o dachach spadzistych) o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów nie stanowią inaczej.
8. Plan preferuje stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 22° – 45°. Plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich.
9. Obowiązującą zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie własnej działki. W zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników, użytkowników oraz klientów, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9.
10. Zachowanie maksymalnej ilości istniejącej zieleni, szczególnie zieleni wysokiej nieowocowej.

11. Plan dopuszcza zmianę przeznaczenia terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej lub na teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej z usługami bez konieczności zmiany niniejszego Planu o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej.

Rozdział 16
Ustalenia ogólne
dotyczące terenów zieleni naturalnej – ZN

§ 57.

Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku symbolem ZN, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni o charakterze naturalnym zlokalizowana w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego na terenach nieogrodzonych oraz wzdłuż cieku wodnego.
2. Utrzymanie i maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej.
3. Zakaz grodzenia i przegradzania terenów zieleni naturalnej o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej.

Rozdział 17
Ustalenia ogólne
dotyczące zasad obsługi inżynierskiej

§ 58.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala docelowe zaopatrzenie z ujęcia wody „Warecka” i „Nowe Wierzbno” za pośrednictwem wodociągu gminnego.
- 2) W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”, Plan nie dopuszcza zaopatrzenia w wodę z nowych ujęć własnych, a po uruchomieniu sieci wodociągowej studnie zlokalizowane w obrębie w/w strefy powinny zostać zlikwidowane.
- 3) Poza zasięgiem strefy pośredniej zewnętrznej dla ujęć wodociągowych „Warecka” i „Nowe Wierzbno” Plan dopuszcza możliwość korzystania z istniejących studni oraz budowy własnych ujęć wody jedynie zgodnie z przepisami Prawa Geologicznego i Górniczego oraz Prawa Wodnego, bez względu na rodzaj studni, jej głębokość i przewidywany pobór wody.
- 4) Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

2. Ścieki bytowo – gospodarcze:

- 1) Ustala się docelowe pełne objęcie siecią kanalizacji ogólnogminnej całego obszaru Planu.
- 2) Ustala się docelowe objęcie siecią kanalizacji ogólnogminnej całego obszaru Planu z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków za pośrednictwem systemu kanalizacji sanitarnej Gminy Konstancin-Jeziorna.
- 3) Plan nie określa typu technologicznego rozwiązania sieci kanalizacji sanitarnej. Plan zobowiązuje do stosowania rozwiązań bezpiecznych ekologicznie.
- 4) Na obszarze objętym Planem obowiązuje zakaz rozsączkowania ścieków do gruntu oraz budowy przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków.
- 5) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, Plan dopuszcza zbieranie ścieków bytowo-gospodarczych w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych dostosowanych do niezbędnej pojemności, pod warunkiem wywożenia ich przez przedsiębiorstwa zaakceptowane przez Urząd Gminy Konstancin-Jeziorna, na podstawie indywidualnych umów do punktu zlewnego położonego poza terenem opracowania. Plan nakazuje likwidację wszystkich zbiorników na ścieki i obowiązek podłączenia się do kanalizacji sanitarnej, natychmiast po jej wykonaniu i uruchomieniu.
- 6) Przyjęte rozwiązania winny zapewniać szczelność systemu sieci kanalizacyjnej.
- 7) Przed wywiezieniem do oczyszczalni, a docelowo przed wpuszczeniem do kanalizacji, ścieki powinny być oczyszczone z zanieczyszczeń specyficznych (metali ciężkich, cyjanków, fenoli, tłuszczów, dużej ilości zawieszin, itp.) w celu ochrony procesów biologicznych oczyszczania i zabezpieczenia osadów powstających w oczyszczalni.
- 8) Plan nakazuje likwidację nielegalnego zrzutu ścieków do rowu.

3. Wody deszczowe:

- 1) Ustala się, że wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu oraz do rowów melioracyjnych – rowu melioracyjnego położonego na terenie Osiedla Domów Jednorodzinnych „U Siebie” stanowiącego lewobrzeżny dopływ rzeki Małej oraz rowu melioracyjnego położonego przy północno-wschodniej granicy obszaru Planu

przecinającego drogę Gościńiec w kierunku wschodnim do rzeki Małej.

- 2) Postuluje się adaptację drenażu płytkiego i głębokiego na terenie Osiedla Domów Jednorodzinnych „U Siebie” pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń Planu.
- 3) Postuluje się odprowadzenie wód deszczowych z ciągów komunikacyjnych do gruntu oraz do rowu melioracyjnego położonego przy północno-wschodniej granicy Planu jak również do rowu położonego w południowej części obszaru Planu na terenie Osiedla Domów Jednorodzinnych „U Siebie”, poprzez ukształtowanie profili podłużnych i poprzecznych ciągów komunikacyjnych uwzględniających jako odbiorniki w/w rowy.
- 4) Wody deszczowe odprowadzane z ciągów komunikacyjnych i parkingów winny być odprowadzane do gruntu i do rowów przez osadniki, gwarantujące możliwość ich podczyszczania.
- 5) Wody deszczowe z terenów usługowych i terenów usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przed odprowadzeniem do gruntu i rowów winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnej działki. Ewentualne zanieczyszczenia zbierane w osadnikach winny być wywożone i dezaktywizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 6) Plan dopuszcza - w miarę potrzeb - realizację kanalizacji deszczowej w drogach oraz ewentualny drenaż płytki i głęboki terenu, w tym również adaptację drenażu płytkiego i głębokiego na terenie Osiedla Domów Jednorodzinnych „U Siebie”.
- 7) Na terenach, na których istnieje ograniczona możliwość odprowadzenia wód deszczowych bezpośrednio do gruntu Plan dopuszcza zastosowanie kanalizacji deszczowej oraz drenażu płytkiego i głębokiego, a także rozwiązań indywidualnych (np. studni chłonnych), pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych oraz ustaleń dotyczących obszaru w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.
- 8) Dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych z połąci dachowych w grunt, pod warunkiem pozostawienia na każdej działce niezbędnej powierzchni

biologicznie czynnej oraz zabezpieczenia terenów sąsiednich przed zalaniem.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz - również do celów ogrzewania pomieszczeń wszystkich odbiorców na obszarze objętym Planem.
- 2) Ustala się, że obszar Planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizacji sieci i urządzeń.
- 3) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu.
- 4) Szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewnić dostęp do nich od strony drogi.
- 5) Trasy dla gazociągów winny być zabezpieczone w liniach rozgraniczających dróg. Plan dopuszcza prowadzenie gazociągu poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnych w przypadku braku możliwości poprowadzenia ich w wyżej wymienionych liniach rozgraniczających.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

Plan ustala, że źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych winny być własne źródła ciepła takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej niskosiarkowy lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Plan dopuszcza uzyskiwanie ciepła ze źródeł zdalnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający przebieg linii energetycznej wysokiego napięcia i uwzględniający związane z nim ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów przyległych do w/w linii energetycznej. Plan postuluje docelowo likwidację linii energetycznej wysokiego napięcia lub ograniczenie jej uciążliwości przez rozwiązania techniczne.
- 2) Sieć lokalna:
 - a) Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych.
 - b) Plan ustala zabezpieczenie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg dla

linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

- c) Plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu.
- d) Plan ustala, że nowobudowana sieć energetyczna niskiego napięcia ma być kablowa podziemna lub kablowa napowietrzna (linie izolowane),
- e) Plan postuluje realizację przyłączy do budynków jako przyłącza kablowe podziemne.

7. Infrastruktura teleinformatyczna:

Plan dopuszcza lokalizację urządzeń związanych z infrastrukturą teleinformatyczną poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenach o poszczególnych funkcjach na podstawie opracowań technicznych z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów o ochronie środowiska bez konieczności zmiany Planu.

§ 59.

Plan przewiduje prowadzenie infrastruktury technicznej w dostosowaniu do projektowanego użytkowania jezdní w liniach rozgraniczających dróg oraz dopuszcza jej prowadzenie poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem uzyskania służebności terenu.

§ 60.

W przypadku potrzeby utworzenia dodatkowych dróg nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10 m (w uzasadnionych przypadkach 8 m). Dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tworzenie ciągów pieszých z możliwością dojazdu o szerokości 6 m pod warunkiem zapewnienia służebności drogowej na działkach sąsiednich do wydzielanej drogi, dla prowadzenia infrastruktury.

§ 61.

Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach poszczególnych funkcji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego Planu.

Plan dopuszcza adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia przez nie wymagań przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń Planu.

Rozdział 18

Ustalenia ogólne w zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej

§ 62.

Zasady utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Konstancin-Jeziorna regulują ogólnie obowiązujące przepisy prawa oraz uchwały Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna.

§ 63.

Plan nakazuje selektywny zbiór odpadów i surowców wtórnych w pojemnikach – urządzeniach do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb, wywożonych do zakładu przerobu i utylizacji na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych przez wyspecjalizowaną jednostkę wywozową posiadającą zezwolenie Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na poszczególne grupy odpadów i surowców wtórnych.

§ 64.

Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zaінwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

§ 65.

Plan ustala, że masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, w szczególności warstwy przypowierzchniowe humusu, winny być przesuwane i zagospodarowane w sposób zapewniający zachowanie ich wartości biologicznej.

Plan postuluje zagospodarowanie warstw humusu na terenie własnej działki.

§ 66.

W projektowanej strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno” obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5.

§ 67.

Plan nakazuje likwidację dzikiego wysypiska śmieci położonego na obszarze oznaczonym na rysunku Planu symbolem A38-MN_{ZL}.

Rozdział 19
Ustalenia ogólne komunikacyjne

§ 68.

1. Dla dróg obsługujących obszar opracowania Plan ustala następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) Droga publiczna zbiorcza powiatowa – istniejąca ul. Gościńiec na odcinku położonym na północ od drogi 3KD_{LG} – oznaczona na rysunku Planu symbolem 1KD_{ZP}.
 - 2) Droga publiczna zbiorcza powiatowa – istniejąca ul. Gościńiec na odcinku położonym na południe od drogi 3KD_{LG} – oznaczona na rysunku Planu symbolem 2KD_{ZP}.
 - 3) Drogi publiczne lokalne gminne – oznaczone na rysunku Planu symbolem 3KD_{LG} i 4KD_{LG}.
 - 4) Drogi publiczne dojazdowe gminne – oznaczone na rysunku Planu symbolem 5KD_{DG} ÷ 20KD_{DG}.
 - 5) Drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku Planu symbolem 21KDW ÷ 47KDW.
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi 1KD_{ZP}.
3. Plan ustala przebieg i szerokość dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku Planu (w granicach dokładności Planu) – jako obowiązujące.
4. Plan dopuszcza dostosowanie linii rozgraniczających (dla terenów) dróg publicznych i wewnętrznych do istniejącego zainwestowania w oparciu o projekty realizacyjne pod warunkiem zachowania zasady przebiegu i szerokości dróg oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych i odrębnych.
5. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się sytuowanie sieci miejskiej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do położenia istniejącej lub projektowanej jezdni. W przypadku braku miejsca na sytuowanie w/w sieci w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach sąsiednich na zasadzie służebności.
6. W przypadku potrzeby utworzenia dodatkowych dróg nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10 m (w uzasadnionych przypadkach 8 m). Dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych z możliwością dojazdu o szerokości 6 m dla obsługi zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zapewnienia służebności drogowej na działkach sąsiednich do wydzielonej drogi, dla prowadzenia infrastruktury.
7. Plan postuluje wprowadzenie ruchu jednokierunkowego (na podstawie odrębnego projektu organizacji ruchu), w przypadku braku możliwości poszerzenia istniejących dróg w zwartej zabudowie mieszkaniowej.
8. Plan ustala realizację ciągów pieszych (oznaczonych na rysunku Planu symbolem CP) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
9. Plan ustala - jako obowiązującą zasadę - lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnej działki. W zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, klientów) liczbę miejsc postojowych Plan ustala w zależności od rodzaju prowadzonej działalności i związanych z nią potrzeb:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej – 2 m.p./dom,
 - 2) dla obiektów administracji – 25 m.p./1000m² pow. użytkowej,
 - 3) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m.p./1000m² pow. użytkowej,
 - 4) dla pensjonatów – 20 m.p./100 łóżek,
 - 5) dla restauracji, kawiarni – 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 6) dla klubów, domów kultury i ośrodków duszpasterskich – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 7) dla szkół podstawowych i przedszkoli – 30 m.p./100 zatrudnionych,
 - 8) dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 9) dla przychodni zdrowia:
 - a) rejonowych – 10 m.p./1000m² pow. użytkowej,
 - b) prywatnych – 2 m.p./gabinet.
10. Plan ustala potrzebę przystosowania wszystkich dróg na obszarze Planu dla ruchu rowerowego poprzez:
 - 1) obowiązek wyznaczenia w liniach rozgraniczających dróg 1KD_{ZP} i 2KD_{ZP} oddzielnej – ścieżki rowerowej.

- 2) wzdłuż pozostałych dróg, o ile parametry drogi na to pozwalają. Plan postuluje wytyczenie oddzielnych tras rowerowych lub wyznaczenie bezkolizyjnych tras (bez krawęźników, ostrych skrętów itp.) niekonięcznie stanowiących wydzielony pas drogowy.
11. Plan postuluje wprowadzenie zieleni przydrożnej.
12. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku Planu symbolami KD_{zp} , KD_{LG} i KD_{DG} , obowiązują ustalenia ogólne w szczególności wynikające z rozdziału 7.
12. Dla terenów dróg wewnętrznych (nie publicznych), oznaczonych na rysunku Planu symbolem KDW , Plan dopuszcza przekształcenie w/w w drogi publiczne ale tylko w przypadku podjęcia takiej decyzji przez władze Gminy. Wobec powyższego ustalenia ogólne wynikające z rozdziału 7 obowiązują również na terenach dróg wewnętrznych.

Rozdział 20

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów

§ 69.

Jednostka strukturalna „A”

1. Dla terenu oznaczonego symbolem $A1 - MN_z$ Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Teren leży na gruntach w większości leśnych i zadrzewionych.
- 3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – $2500m^2$ z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach, podziału na działki o zmniejszonej powierzchni, nie więcej jednak niż 10% w stosunku do powierzchni normatywnej.
- 4) Plan nakazuje maksymalną ochronę drzewostanu oraz drzew o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych zaznaczo-

nych na rysunku Planu – proponowanych do objęcia ochroną prawną.

- 5) Plan postuluje scalenie i reparcelację działek ewidencyjnych w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej od drogi 22KDW lub ewentualnej, innej drogi publicznej, położonej na obszarze lub poza obszarem Planu zapewniającej obsługę komunikacyjną działek wydzielonych z terenu.
- 6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 22KDW lub ewentualnej, innej drogi publicznej, położonej na obszarze lub poza obszarem Planu zapewniającej obsługę komunikacyjną działek wydzielonych z terenu.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18, § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem $A2 - MN$ Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan dopuszcza adaptację istniejącej nieruchomości na działkę o powierzchni mniejszej niż normatywna. Warunkiem dopuszczenia adaptacji jest zachowanie powierzchni biologicznie czynnej i nieprzekroczenie powierzchni projektowanej zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych. Ponadto bez względu na rodzaj i stopień zainwestowania winny być spełnione wymagania zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych. Plan przewiduje sukcesywną likwidację zabudowy letniskowej i przekształcenie jej lub wymianę na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej)

obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 3) Plan zakazuje dalszego podziału działki i dopuszcza lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce.
- 4) Plan dopuszcza włączenie terenu oznaczonego symbolem A2-MN do terenu oznaczonego symbolem A1-MN_{zł}.
- 5) Obsługa komunikacyjna działki winna być zapewniona od strony drogi 22KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 10, rozdz. 17, § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem A3 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
 - a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 1/16 i 4/14,
 - b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 1/17 i 4/15,
 - c) nieruchomość o nr ew. 2,
 - d) nieruchomość o nr ew. 3,
 - e) nieruchomość o nr ew. 4/2,

- f) nieruchomość o nr ew. 4/3,
- g) nieruchomość o nr ew. 4/11.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan nakazuje ochronę drzewa wskazanego na rysunku Planu jako drzewo do bezwzględnego zachowania.
- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 3KDLG, 21KDW i 22KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 37, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem A4 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
 - d) północny fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

a) nieruchomość o nr ew. 5/7,

b) nieruchomość o nr ew. 5/8,

c) nieruchomość o nr ew. 5/9.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu pod warunkiem spełnienia, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Plan postuluje włączenie terenu oznaczonego symbolem A4-MN do terenu A7-MN_{ZL} i powiększenie istniejących działek do powierzchni minimum 1500m².

5) Obsługa komunikacyjna działki winna być zapewniona od strony drogi 22KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem A5 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan dopuszcza lokalizację dwóch budynków mieszkalnych na terenie (po jednym na każdej działce).

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

a) nieruchomość o nr ew. 5/11,

b) nieruchomość o nr ew. 5/12.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Plan postuluje włączenie terenu oznaczonego symbolem 5-MN do terenu A7-MN_{ZL} i powiększenie istniejących działek do powierzchni minimum 1500m².

5) Obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona od strony drogi 22KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem A6 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 5/2 i 5/14,
- b) nieruchomość o nr ew. 5/3.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Plan postuluje włączenie terenu oznaczonego symbolem A6-MN do terenu oznaczonego symbolem A7-MN_{ZL} i powiększenie istniejących działek do powierzchni minimum 1500m².

5) Obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona od strony drogi 22KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9 i 11.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem A7 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i

zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) północny fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Teren leży na gruntach w większości leśnych i zadrzewionych.

3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 5/10,
- b) nieruchomość o nr ew. 5/13,
- c) nieruchomość o nr ew. 6/1,
- d) nieruchomość o nr ew. 6/2,
- e) nieruchomość o nr ew. 8/2,
- f) nieruchomość o nr ew. 9.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną minimalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji

objektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.

- 6) Plan postuluje połączenie terenów oznaczonych symbolami A4-MN, A5-MN i A6-MN z terenem oznaczonym symbolem A7-MN_{ZL} i reparcelację w celu powiększenia istniejących działek.

- 7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG}, 5KD_{DG}, 15KD_{DG} i 22KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem A8 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) wschodni fragment w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
- e) północny fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 12/2,
- b) nieruchomość o nr ew. 12/3,
- c) nieruchomość o nr ew. 14/1,
- d) nieruchomość o nr ew. 14/3,
- e) nieruchomość o nr ew. 14/4,

- f) nieruchomość o nr ew. 14/6,
- g) nieruchomość o nr ew. 20/24,
- h) nieruchomość o nr ew. 20/27,
- i) nieruchomość o nr ew. 20/28,
- j) nieruchomość o nr ew. 20/29.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną minimalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 24/6 z nieruchomością o nr ew. 21/5 i ich reparcelację w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.

- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

- 6) Plan postuluje realizację przejścia pieszego przez teren w miejscu wskazanym na rysunku Planu.

- 7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 5KD_{DG}, 7KD_{DG}, 13KD_{DG}, 23KDW i 43KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem A9 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
- a) nieruchomość o nr ew. 14/7,
 - b) nieruchomość o nr ew. 15,
 - c) nieruchomość o nr ew. 16,
 - d) nieruchomość o nr ew. 20/20,
 - e) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 20/22 i 20/18.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan nakazuje ochronę drzewa wskazanego na rysunku Planu jako drzewo do bezwzględnego zachowania oraz ochronę istniejącego drzewostanu, postulując realizację obiektów budowlanych na niezadrzewionej części działki.
- 5) Obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG}, 5KD_{DG} i 43KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 37,

§ 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem A10 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) wschodni fragment w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
- e) środkową część w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną część działki.

- 4) Plan postuluje realizację przejścia pieszego przez teren w miejscu wskazanym na rysunku Planu.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 6KD_{DG}, 13KD_{DG} i 23KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem A11 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działkę o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 20/2.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

5) Obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona od strony dróg 6KDDG i 15KDDG.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem A12 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i

zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) południowy fragment w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Waręcka” i „Nowe Wierzbno”,
- e) południowy fragment w strefie opinowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Teren leży na gruntach częściowo leśnych i zadrzewionych.

3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 20/6,
- b) nieruchomość o nr ew. 20/7,
- c) nieruchomość o nr ew. 20/8,
- d) nieruchomość o nr ew. 20/9,
- e) nieruchomość o nr ew. 20/13,
- f) nieruchomość o nr ew. 20/14,
- g) nieruchomość o nr ew. 20/15,
- g) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 21/1 i 24/1,
- i) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 21/3 i 24/3,
- j) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 21/4 i 24/4,
- k) nieruchomość o nr ew. 22/1,
- l) nieruchomość o nr ew. 22/4.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem speł-

nienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 21/2 z nieruchomością o nr ew. 24/2 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej.
 - 6) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.
 - 7) Plan postuluje realizację przejścia pieszego przez teren w miejscu wskazanym na rysunku Planu.
 - 8) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 6K_{D_{OG}} i 7K_{D_{OG}}.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.
13. Dla terenu oznaczonego symbolem A13 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
 - d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

a) nieruchomość o nr ew. 20/16,

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 24/6 z nieruchomością o nr ew. 21/5 i ich reparcelację w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.
- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 6K_{D_{OG}}, 7K_{D_{OG}} i 13K_{D_{OG}}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem A14 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 32,
- b) nieruchomość o nr ew. 33,
- c) nieruchomość o nr ew. 34/1,
- d) nieruchomość o nr ew. 34/2.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

- 5) Obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona od strony dróg 7K_{DG}, 8K_{DG} i 15K_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem A15 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

- d) południowy fragment w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowa Wierzbno”,

- e) południowy fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

- 2) Teren leży na gruntach w większości leśnych i zadrzewionych.

- 3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działkę o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 38/1.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.

- 6) Plan postuluje realizację przejścia pieszego przez teren w miejscu wskazanym na rysunku Planu.

- 7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 7K_{DG} i 8K_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9,

rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem A16 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) większość terenu w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
- e) północny fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 23,
- b) nieruchomość o nr ew. 38/2,
- c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 40/13 i 40/16,
- d) nieruchomość o nr ew. 40/14.

Plan postuluje doprowadzenie zaінwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zaінwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zaінwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zaін-

westowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 25/5 z nieruchomością o nr ew. 26/4 i ich reparcelację w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.

- 5) Północno-wschodni narożnik terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 6) Plan nakazuje ochronę drzew oznaczonych na rysunku Planu jako drzewa do bezwzględego zachowania.

- 7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

- 8) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG}, 7KD_{DG}, 8KD_{DG} i 13KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem A17 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach częściowo zalesionych lub zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

- d) południowa część w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
 - e) południowa część w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
- a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 47/1, 48/1 i 49/1,
 - b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 47/2, 48/2 i 49/2,
 - c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 47/3, 48/3 i 49/3.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr ew. 47/4 i 48/4 z nieruchomością o nr ew. 49/4, z fragmentem nieruchomości o nr ew. 49/5 oraz z fragmentem nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr ew. 47/5 i 48/5 i ich reparcelację w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.
- 5) Fragment w środkowej części terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe anali-

zowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 6) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu, i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.
- 7) Plan postuluje realizację przejścia pieszego przez teren w miejscu wskazanym na rysunku Planu.
- 8) Obsługa komunikacyjna do powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 8K_{DGG} i 9K_{DGG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem A18 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
 - d) południowa część w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
 - e) południowa część w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.
- 2) Teren leży na gruntach częściowo leśnych i zadrzewionych.

- 3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
 - a) nieruchomość o nr ew. 52,
 - b) nieruchomość o nr ew. 53,
 - c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 56 i 58/1,
 - d) nieruchomość o nr ew. 58/2,
 - e) nieruchomość o nr ew. 60,
 - f) nieruchomość o nr ew. 61,
 - g) nieruchomość o nr ew. 63,
 - h) nieruchomość o nr ew. 65/3,
 - i) nieruchomość o nr ew. 65/5.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan postuluje scalenie i reparcelację nieruchomości w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.
- 6) Fragment w południowej części terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i

warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.
- 8) Plan postuluje realizację przejścia pieszego przez teren w miejscu wskazanym na rysunku Planu,
- 9) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 9KD_{DG}, 10KD_{DG}, 13KD_{DG} i 15KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem A19 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) większość terenu w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Teren leży na gruntach częściowo leśnych i zadrzewionych.

- 3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 69,
- b) nieruchomość o nr ew. 70,
- c) nieruchomości o nr ew. 71,
- d) nieruchomość o nr ew. 73,

- e) nieruchomość o nr ew. 74,
- f) nieruchomość o nr ew. 75,
- g) nieruchomość o nr ew. 77,
- h) nieruchomość o nr ew. 78,
- i) nieruchomość o nr ew. 79,
- j) nieruchomość o nr ew. 80,
- k) nieruchomość o nr ew. 81,
- l) nieruchomość o nr ew. 82,
- m) nieruchomość o nr ew. 83,
- n) nieruchomość o nr ew. 84.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan postuluje scalenie i reparcelację nieruchomości w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.
- 6) Plan nakazuje ochronę drzew oznaczonych na rysunku Planu jako drzewa do bezwzględego zachowania.
- 7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.
- 8) Plan postuluje realizację przejścia pieszego przez teren w miejscu wskazanym na rysunku Planu.
- 9) Obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona od strony dróg 4KD_{LG}, 10KD_{OG} i 11KD_{OG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17,

rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

- 20. Dla terenu oznaczonego symbolem A20 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz na wyznaczonych działkach zabudowa bliźniacza. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
- e) południowy fragment w strefie opiniodawstwa i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 88/1 i 89
- b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 88/3 i 89/4
- c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 88/4 i 89/6.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu

oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie i reparcelację nieruchomości w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.

- 5) Plan postuluje scalenie nieruchomości składającej się z fragmentów działek ewidencyjnych o nr 88/5 i 89/7 z fragmentem nieruchomości o nr ew. 85 (graniczącym z działką ewidencyjną o nr 88/5) i ich reparcelację na dwie działki o powierzchniach nienormatywnych z dopuszczeniem realizacji budynku jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego usytuowanego na wspólnej granicy powstałych działek, z możliwością realizacji 1 mieszkania na każdej z działek. Obie części budynku bliźniaczego winny posiadać zharmonizowaną formę architektoniczną (wysokość, kąty nachylenia dachu, kolorystyka, itp.). Postulowaną jest jednoczesna realizacja obu części budynku.

- 6) Fragment w północnej części terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwie analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

- 8) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 10K_{DG}, 11K_{DG} i 13K_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

21. Dla terenu oznaczonego symbolem A21 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorod-

zinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
- e) południowy fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 120/2,
- b) nieruchomość o nr ew. 121,
- c) nieruchomość o nr ew. 122,
- d) nieruchomość o nr ew. 123/3,
- e) nieruchomość o nr ew. 123/2,
- f) nieruchomość o nr ew. 124/1,
- g) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 127/1 i 127/2,
- h) nieruchomość o nr ew. 128,
- i) nieruchomość o nr ew. 129,
- j) nieruchomość o nr ew. 130/1,
- k) nieruchomość o nr ew. 130/2,
- l) nieruchomość o nr ew. 130/3,
- m) nieruchomość o nr ew. 130/4.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie

czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Fragment w południowej części terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo – wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.
- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.
- 6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 4KD_{LG}, 11KD_{DG} i 12KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem A22 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500 m².

- 3) Plan postuluje scalenie i reparcelację nieruchomości w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.

- 4) Plan dopuszcza podział części nieruchomości o nr ew. 65/6 zawartej w terenie A22-MN na dwie równe co do powierzchni działki o nienormatywnej powierzchni i zezwala na budowę jednego budynku mieszkalnego na każdej nowoutworzonej działce pod warunkiem doprowadzenia zainwestowania do stanu zgodnego z minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan dopuszcza wprowadzenie na terenie funkcji oświaty o charakterze podstawowym obsługującej mieszkańców rejonu. W przypadku realizacji na terenie lub na części terenu programu oświaty Plan dopuszcza rezygnację z drogi 14KD_{DG}.

- 6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 8KD_{DG}, 13KD_{DG} i 14KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem A23 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,

- e) północno-wschodni fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację nieruchomości składającej się z fragmentów działek ewidencyjnych o nr 88/5 i 89/7 z fragmentem nieruchomości o nr ew. 85 (graniczącym z działką ewidencyjną o nr 88/5) na działkę o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu. Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 125/3 i 125/4 z nieruchomością składającą się z działek ewidencyjnych o nr 131/5 i 131/6 i ich reparcelację na dwie działki o powierzchniach nienormatywnych, z możliwością obsługi dojazdowej od drogi 12KD_{DG}.
- 5) Plan dopuszcza wprowadzenie na terenie funkcji oświaty o charakterze podstawowym obsługującej mieszkańców rejonu. W przypadku realizacji na terenie lub na części terenu programu oświaty Plan dopuszcza rezygnację z drogi 14KD_{DG}.
- 6) Plan nakazuje ochronę drzewa oznaczonego na rysunku Planu jako drzewo do bezwzględego zachowania.
- 7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.
- 8) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 8KD_{DG}, 12KD_{DG}, 13KD_{DG} i 14KD_{DG}.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.
24. Dla terenu oznaczonego symbolem A24 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowskiej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wąrecka” i „Nowe Wierzbno”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
- a) nieruchomość o nr ew. 66,
- b) fragment nieruchomości o nr ew. 88/6,
- c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 125/5 i 125/7,
- d) nieruchomość o nr ew. 125/8,
- e) nieruchomość o nr ew. 138.
- Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
- W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
- 4) Plan dopuszcza podział:
- a) nieruchomości o nr ew. 86 po scaleniu jej z częścią nieruchomości o nr ew. 85 (powstałą w wyniku wydzielania terenu

pod drogę 8KD_{DG} i graniczącą z nieruchomością o nr ew. 86),

- b) nieruchomości o nr ew. 132,
- c) nieruchomości o nr ew. 137/6,
- d) nieruchomości o nr ew. 66 po scaleniu jej z częścią nieruchomości o nr ew. 65/6 (powstała w wyniku wydzielienia terenu pod drogę 8KD_{DG} i graniczącą z nieruchomością o nr ew. 66)
- e) na dwie działki o powierzchni nienormatywnej i zezwala na budowę jednego budynku mieszkalnego na każdej nowoutworzonej działce pod warunkiem doprowadzenia zainwestowania do stanu zgodnego z minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan postuluje scalenie i reparcelację nieruchomości w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.
- 6) Plan nakazuje ochronę drzew wskazanych na rysunku Planu jako drzewa do bezwzględneho zachowania.
- 7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG}, 8KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

- 25. Dla terenu oznaczonego symbolem A25 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 68,
- b) nieruchomość o nr ew. 91/1,
- c) nieruchomość o nr ew. 91/2,
- d) nieruchomość o nr ew. 92,
- e) nieruchomość o nr ew. 93.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.
- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 4KD_{LG}, 16KD_{DG} i 24KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18,

rozd. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem A26 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m²,

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 94,
- b) nieruchomość o nr ew. 95/1,
- c) nieruchomość o nr ew. 96/1,
- d) nieruchomość o nr ew. 97/1,
- e) nieruchomość o nr ew. 98/1.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 4KD_{LG}, 16KD_{DG} i 24KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem A27 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych oraz na wyznaczonych działkach zabudowa bliźniacza. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Teren leży na gruntach w większości leśnych i zadrzewionych.

- 3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 2500m².

- 4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 103/1,
- b) nieruchomość o nr ew. 103/2,
- c) nieruchomość o nr ew. 104/4,
- d) nieruchomość o nr ew. 104/6,
- e) nieruchomości składającej się z całości lub części obszaru działek ewidencyjnych o nr 105/2, 106/2, 107/2 o łącznej powierzchni minimum 1300m² pod warunkiem dostępu do drogi publicznej.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną po-

wierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan postuluje połączenie nieruchomości o nr ew. 104/4 z nieruchomością o nr ew. 104/6 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej z możliwością realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej. Plan dopuszcza realizację na działkach o nr ew. 104/4 i nr ew. 104/6 budynków mieszkalnych w formie budynku bliźniaczego o skoordynowanych rozwiązaniach architektoniczno-przestrzennych obu części budynku bliźniaczego. Postulowana jest jednoczesna realizacja obu części budynku.
- 6) Plan postuluje scalenie i reparcelację nieruchomości w celu utworzenia działek o powierzchni co najmniej normatywnej.
- 7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną część działki.
- 8) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 4KDLG, 16KDBG, 25KDW i 26KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem A28 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza lokalizację jednego budynku mieszkalnego na terenie.

- 4) Obsługa komunikacyjna działki winna być zapewniona od strony dróg 16KDBG i 25KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

29. Dla terenu oznaczonego symbolem A29 – U Plan ustala następujące przeznaczenie: zabudowa usługowa – postulowane usługi handlu z dopuszczeniem przeznaczenia pod poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 1KDZP –ul. Chylickiej. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w granicy administracyjnej miasta Konstancin-Jeziorna, poza formalnymi granicami wsi Czarnów, teren funkcjonalnie związany z wsią Czarnów,
- b) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- d) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- e) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy na 1 kondygnację nadziemną, tj. maksymalną wysokość od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy 6m.

3) Plan zakazuje zmiany przeznaczenia funkcji „U” na funkcję „MN”.

4) Plan nakazuje obowiązek utworzenia odpowiedniej ilości parkingów (miejsc postojowych) dla pojazdów użytkowników, klientów, pracowników oraz pojazdów dostawczych wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9.

5) Obsługa komunikacyjna działki winna być zapewniona od strony drogi 1KD_{ZP}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 15, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

30. Dla terenu oznaczonego symbolem A30 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 108,
- b) nieruchomość o nr ew. 110,
- c) nieruchomość o nr ew. 111,
- d) nieruchomość o nr ew. 112,
- e) nieruchomość o nr ew. 113,
- f) nieruchomość o nr ew. 114/1,
- g) nieruchomość o nr ew. 114/2,
- h) nieruchomość o nr ew. 115,

i) nieruchomość o nr ew. 116,

j) nieruchomość o nr ew. 117/4,

k) nieruchomość o nr ew. 117/6,

l) nieruchomość o nr ew. 117/7,

m) nieruchomość o nr ew. 117/8,

n) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr ew. 117/10 i 117/3,

o) nieruchomość o nr ew. 117/11,

p) nieruchomość o nr ew. 117/12,

q) nieruchomość o nr ew. 118.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 1KD_{ZP}, 4KD_{LG} i 16KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem A31 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 133/2,
- b) nieruchomość o nr ew. 133/3.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan zakazuje dalszych podziałów terenu i dopuszcza lokalizację tylko dwóch budynków mieszkalnych na terenie.
- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 4KD_{LG} i 12KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

32. Dla terenu oznaczonego symbolem A32 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

2) Teren leży na gruntach w większości leśnych.

3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 134,
- b) nieruchomość o nr ew. 135/2,
- c) nieruchomość o nr ew. 135/3,
- d) nieruchomość o nr ew. 136/1,
- e) nieruchomość o nr ew. 136/2.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną część działki.

6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 12KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz.

3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

33. Dla terenu oznaczonego symbolem A33 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 4000m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 139/4,

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 139/1 z nieruchomością o nr ew. 139/2 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej z możliwością realizacji bu-

dynku mieszkalnego jednorodzinne w formie wolnostojącej. Plan dopuszcza realizację na w/w działkach jednego budynku mieszkalnego w formie budynku bliźniaczego.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 4KD_{LG} i 27KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

34. Dla terenu oznaczonego symbolem A34 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- e) południowa część w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 136/3,
- b) nieruchomość o nr ew. 136/4,
- c) nieruchomość o nr ew. 136/5.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy okre-

ślona dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Plan postuluje scalenie i reparcelację nieruchomości w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.

5) Fragment w środkowej części terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwie analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

6) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 12KDDG.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

35. Dla terenu oznaczonego symbolem A35 – US Plan ustala następujące przeznaczenie: osiedlowy ośrodek kultury, sportu i rekreacji. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,

e) północna część w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Plan dopuszcza wprowadzenie na terenie funkcji oświaty o charakterze podstawowym obsługującej mieszkańców rejonu.

3) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.

4) Plan nakazuje obowiązek utworzenia odpowiedniej ilości parkingów (miejsc postojowych) dla pojazdów użytkowników, klientów, pracowników oraz pojazdów dostawczych wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9.

5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 8KDDG i 12KDDG.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 14, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

36. Dla terenu oznaczonego symbolem A36 – CP Plan ustala następujące przeznaczenie: ciąg pieszy. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,

e) w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Plan ustala szerokość ciągu pieszego na 3m.

3) Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu terenu dla pieszych oraz wprowadza zakaz przegradzania ciągu pieszego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 14 rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 30, § 31, § 32, § 35, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 18 § 62, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 8.

37. Dla terenu oznaczonego symbolem A37 – UK_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: osiedlowy ośrodek kultury, sportu i rekreacji i ośrodek duszpasterski na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

2) Teren leży na gruntach częściowo leśnych i zadrzewionych.

3) Plan nakazuje ochronę drzew wskazanych na rysunku Planu jako drzewa do bezwzględnego zachowania znajdujących się przy południowej granicy terenu.

4) Plan postuluje ochronę istniejącego drzewostanu.

5) Przy południowej granicy terenu znajduje się pomnik pamięci. Plan nakazuje ochronę tego miejsca.

6) Plan nakazuje obowiązek utworzenia odpowiedniej ilości parkingów (miejsc postojowych) dla pojazdów użytkowników, klientów, pracowników oraz pojazdów dostawczych wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9.

7) Obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG} i 8KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 6 § 43, rozdz. 9, rozdz. 14, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

38. Dla terenu oznaczonego symbolem A38 – MN_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,

e) południowy fragment w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Teren leży na gruntach w większości leśnych i zadrzewionych.

3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 149/2 i 150/4, pod warunkiem scalenia w/w działek ewidencyjnych z fragmentem działki ewidencyjnej o nr 148,

b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 149/3 i 150/5, pod warunkiem scalenia w/w działek ewidencyjnych z fragmentem działki ewidencyjnej o nr 148,

c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 149/4 i 150/6, pod warunkiem scalenia w/w działek ewi-

dancyjnych z fragmentem działki ewidencyjnej o nr 148.'

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

5) Plan postuluje scalenie nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 149/6 i 150/8 z przyległym fragmentem działki ewidencyjnej o nr 148 i ich reparcelację na dwie działki o nierównych powierzchniach, z dopuszczeniem utworzenia jednej działki o powierzchni nienormatywnej (minimum 1000 m²), z możliwością obsługi dojazdowej od drogi 29KDW.

6) Fragment w środkowej części terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu, postulując realizację obiektów budowlanych na niezalesionej i niezadrzewionej części działki.

8) Plan nakazuje likwidację dzikiego wysypiska położonego na działce o nr ew. 144/2.

9) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 4KDLG i 29KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz.

3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

39. Dla terenu oznaczonego symbolem A39 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz na wyznaczonych działkach zabudowa bliźniacza. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,
- e) południowa część w strefie opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 151,
- b) nieruchomość o nr ew. 152,
- c) nieruchomość o nr ew. 153/1,
- d) nieruchomość o nr ew. 153/2,
- e) nieruchomość o nr ew. 154/1,
- f) nieruchomość o nr ew. 154/3,
- g) nieruchomość o nr ew. 154/5,
- h) nieruchomość o nr ew. 154/7,
- i) nieruchomość o nr ew. 154/8,
- j) nieruchomość o nr ew. 154/9,
- k) nieruchomość o nr ew. 154/10,
- l) nieruchomość o nr ew. 154/13,
- m) nieruchomość o nr ew. 154/14,

n) nieruchomość o nr ew. 154/15.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Plan dopuszcza podział:

a) nieruchomości o nr ew. 154/6,

na dwie działki o powierzchni nienormatywnej i zezwala na budowę jednego budynku mieszkalnego na każdej nowoutworzonej działce pod warunkiem doprowadzenia zainwestowania do stanu zgodnego z minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

5) Plan dopuszcza zabudowę jednorodzinną w formie zabudowy bliźniaczej:

a) na nieruchomości o nr ew. 154/7 i na nieruchomości o nr ew. 154/8 jeden budynek mieszkalny na granicy działek,

b) na nieruchomości o nr ew. 154/9 i na nieruchomości o nr ew. 154/10 jeden budynek mieszkalny na granicy działek,

c) na nieruchomości o nr ew. 154/6.

Obie części budynku bliźniaczego winny posiadać zharmonizowaną formę architektoniczną (wysokość, kąt nachylenia dachu,

kolorystyka itp.). Dopuszczalna jest jedynie jednoczesna realizacja obu części budynku.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

6) Fragment w środkowej części terenu położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 1KD_{ZP} i 4KD_{LG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, rozdz. 5, rozdz. 8, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

40. Dla terenu oznaczonego symbolem A40 – CP Plan ustala następujące przeznaczenie: ciąg pieszy publiczny. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala szerokość ciągu pieszego na 3m zgodnie ze stanem istniejącym.
- 3) Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu terenu dla pieszych oraz wprowadza zakaz przegradzania ciągu pieszego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 30, § 31, § 32, § 35, rozdz. 5, rozdz. 18 § 62, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 8.

Jednostka strukturalna „B”

- 41. Dla terenu oznaczonego symbolem B1 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 2500m².

- 3) Na terenie znajduje się ferma lisów przewidziana do likwidacji, z przeznaczeniem terenu pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Do czasu likwidacji fermy lisów uciążliwość z nią związana winna zamknąć się w granicach własnych działki.

- 4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG}, 30KDW, 32KDW i 39KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 37, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

- 42. Dla terenu oznaczonego symbolem B2 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz na wyznaczonych działkach zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 2500m².

- 3) Plan dopuszcza na nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 157/7 i 158/7 oraz na nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 157/8 i 158/8 realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczego usytuowanego na wspólnej granicy w/w nieruchomości. Plan postuluje scalenie w/w nieruchomości w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą.

- 4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 30KDW i 32KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

- 43. Dla terenu oznaczonego symbolem B3 – MN_{zł} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruntach leśnych i zadrzewionych oraz na wyznaczonych działkach zabudowa bliźniacza. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) południowy fragment w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (pas 20m na północ od cieku wodnego),
- b) pozostała część terenu:

- w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Teren leży na gruntach częściowo leśnych i zadrzewionych.
- 3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 2500m².
- 4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 158/14 i 164/4.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan postuluje scalenie nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 157/10 i 158/10 z nieruchomością składającą się z działek ewidencyjnych o nr 157/11 i 158/11 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.

Plan dopuszcza realizację na w/w działkach budynku mieszkalnego w formie budynku bliźniaczego realizowanego w ostrej granicy działek.

- 6) Południowa część położona jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy.
- 7) Plan postuluje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną

część działki oraz zakazuje zainwestowania powierzchniowego i kubaturowego na terenie gruntów leśnych.

- 8) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 32KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 11, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

44. Dla terenu oznaczonego symbolem B4 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m² z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach, podziału na działki ze zmniejszoną powierzchnią, nie więcej jednak niż 10% w stosunku do powierzchni normatywnej.

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 159,
- b) nieruchomość o nr ew. 160/1,
- c) nieruchomość o nr ew. 166/25,
- d) nieruchomość o nr ew. 166/26,
- e) nieruchomość o nr ew. 168/26,
- f) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 168/28 i 169/31,
- g) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 168/29 i 169/32,
- h) nieruchomość o nr ew. 170/23,
- i) nieruchomość o nr ew. 169/29,

j) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/30 i 170/24,

k) nieruchomość o nr ew.169/34,

l) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/35, 170/25 i 171/67,

m) nieruchomość o nr ew. 171/71.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Plan dopuszcza podział:

a) nieruchomości o nr ew. 167/1,

b) nieruchomości o nr ew. 171/5,

c) części nieruchomości o nr ew. 157/1,

d) części nieruchomości o nr ew. 158/1

na dwie działki o powierzchni nienormatywnej i zezwala na budowę jednego budynku mieszkalnego na każdej nowoutworzonej działce pod warunkiem doprowadzenia zainwestowania do stanu zgodnego z minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

5) Plan nakazuje ochronę drzew wskazanych na rysunku Planu jako drzewa do bezwzględnego zachowania.

6) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG}, 33KDW, 39KDW i 44KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

45. Dla terenu oznaczonego symbolem B5 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 160/4 i 166/3,

b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 160/5 i 166/5,

c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/4 i 167/5,

d) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/6 i 167/7,

e) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 167/6 i 168/5,

f) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 167/8 i 168/6,

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 32KDW, 34KDW, 38KDW i 39KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

46. Dla terenu oznaczonego symbolem B6 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 161/2 i 166/8,
- b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/10 i 161/3,

- c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 161/4 i 166/12,

- d) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/9, 167/10 i 168/8

- e) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/11, 167/11 i 168/9,

- f) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/13, 167/12 i 168/10,

- g) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/14, 167/13 i 168/11.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Południowo-wschodni fragment położony jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan postuluje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 32KDW, 34KDW, 35KDW i 38KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9,

rozd. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

47. Dla terenu oznaczonego symbolem B7 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/18, 167/17 i 158/15,
- b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/19, 167/18 i 168/16,
- c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 166/21, 167/19 i 168/17.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan dopuszcza podział nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 162/3, 166/16, 167/15, 167/16 i 168/14 na dwie działki o powierzchni nienormatywnej

i zezwala na budowę jednego budynku mieszkalnego na każdej nowoutworzonej działce pod warunkiem doprowadzenia zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną i niezadrzewioną część działki.

- 6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 32KDW, 35KDW, 37KDW i 38KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

48. Dla terenu oznaczonego symbolem B8 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) południowy fragment w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (pas 20m na północ od cieku wodnego),

b) pozostała część terenu:

- w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 167/22, 168/20 i 169/23,

b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/22 i 170/19.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Południowa część położona jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy.

5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 37KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 37, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

49. Dla terenu oznaczonego symbolem B9 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Na terenie przy północnej granicy, znajduje się stacja transformatorowa.

3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

4) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

a) nieruchomość o nr ew. 169/6,

b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/7, 170/5 i 171/18,

c) nieruchomość o nr ew. 169/8,

d) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/9, 170/6 i 171/19,

e) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/10, 170/7 i 171/21,

f) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/11, 170/8 i 171/23,

g) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/13 i 170/10,

h) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 170/11 i 171/27,

i) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/22 i 171/44,

j) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/24 i 171/45,

k) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/26 i 171/46,

l) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/28 i 171/47,

m) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/29 i 171/48,

n) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/63, 171/65 i 171/20,

o) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/62 i 171/64.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 5) Plan postuluje scalenie fragmentu nieruchomości o nr ew. 171/75 z nieruchomością o nr ew. 171/61 w celu utworzenia działki. Plan dopuszcza adaptację nieruchomości o nr ew. 171/75 na działkę pod warunkiem zachowania wymaganej co najmniej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki określonych dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia, przy zainwestowaniu, wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
- 6) Południowa część położona jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo - wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.
- 7) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.
- 8) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 38KDW, 39KDW i 40KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

50. Dla terenu oznaczonego symbolem B10 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew.169/16,
- b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/17 i 170/13,
- c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/18 i 170/15,
- d) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 169/19 i 170/17,
- e) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 170/14 i 171/31,
- f) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 170/16 i 171/34,
- g) nieruchomość o nr ew. 171/32,
- h) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/33, 171/58 i 177/34,
- i) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/35, 171/59 i 177/37,
- j) nieruchomość o nr ew. 177/67.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną po-

wierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Wschodni fragment położony jest częściowo w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych oraz w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan postuluje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 37KDW, 38KDW i 40KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 15, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

51. Dla terenu oznaczonego symbolem B11 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstenywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) południowy fragment w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (pas 20m na północ od cieku wodnego),
- b) pozostała część terenu:
 - w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew.171/38,
- b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 171/39, 171/54 i 171/43.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 177/45 z nieruchomością o nr ew. 177/46 i z nieruchomością o nr ew. 177/47 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej.

- 5) Wschodnią część położoną jest w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 37KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 18 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

52. Dla terenu oznaczonego symbolem B12 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) północno-wschodni fragment w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 173/9 i 174/1,
- b) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 176/2 i 177/61,
- c) nieruchomość o nr ew. 177/59,
- d) nieruchomość o nr ew. 177/60,
- e) nieruchomość o nr ew. 185/1,
- f) nieruchomość o nr ew. 185/7, pod warunkiem scalenia w/w działki ewidencyjnej z fragmentem działki ewidencyjnej o nr 184/5,
- g) nieruchomość o nr ew. 185/8, pod warunkiem scalenia w/w działki ewidencyjnej z fragmentem działki ewidencyjnej o nr 184/6,
- h) nieruchomość o nr ew. 185/9, pod warunkiem scalenia w/w działki ewidencyjnej z fragmentem działki ewidencyjnej o nr 184/7,

- i) nieruchomość o nr ew. 185/10, pod warunkiem scalenia w/w działki ewidencyjnej z fragmentem działki ewidencyjnej o nr 184/8.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 175/1 z nieruchomością o nr ew. 176/1 w celu utworzenia działki.

Plan postuluje scalenie nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 178/2, 179/3 i 179/4 z nieruchomością o nr ew. 180/2 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej.

- 5) Plan dopuszcza podział nieruchomości o nr ew. 184/1 na dwie równe co do powierzchni działki o nienormatywnej powierzchni i zezwala na budowę jednego budynku mieszkalnego na każdej nowoutworzonej działce pod warunkiem doprowadzenia zainwestowania do stanu zgodnego z minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
- 6) Plan nakazuje ochronę drzewa wskazanego na rysunku Planu jako drzewa do bezwzględneho zachowania.
- 7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 3KD_{LG} i 44KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36,

rozd. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

53. Dla terenu oznaczonego symbolem B13 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
 - a) nieruchomość o nr ew. 177/9,
 - b) nieruchomość o nr ew. 177/10,
 - c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 177/11 i 177/64,
 - d) nieruchomość o nr ew. 177/13,
 - e) nieruchomość o nr ew. 177/14,
 - f) nieruchomość o nr ew. 177/15,
 - g) nieruchomość o nr ew. 177/16,
 - h) nieruchomość o nr ew. 177/17,
 - i) nieruchomość o nr ew. 177/23,
 - j) nieruchomość o nr ew. 177/24,
 - k) nieruchomość o nr ew. 177/26,
 - l) nieruchomość o nr ew. 177/27,
 - m) nieruchomość o nr ew. 177/28,
 - n) nieruchomość o nr ew. 177/29,

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 177/30 z nieruchomością o nr ew. 177/31 w celu utworzenia działki.
- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 40KDW, 42KDW i 44KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

54. Dla terenu oznaczonego symbolem B14 – ZP/CP Plan ustala następujące przeznaczenie: zieleń urządzone i ciąg pieszy. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala obowiązek ogólnodostępności pieszej terenu.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 30, § 31, § 32, rozdz. 18 § 62.

55. Dla terenu oznaczonego symbolem B15 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajo-
brazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu pod warunkiem scalenia:
- a) nieruchomości o nr ew. 178/5 z nieruchomością składającą się z działek ewidencyjnych o nr 179/7 i 180/5 i z nieruchomością o nr ew. 181/4 w celu utworzenia działki,
 - b) nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 178/6, 179/8 i 180/6 z nieruchomością o nr ew. 181/5 w celu utworzenia działki,
 - c) nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 178/7 i 179/9 z nieruchomością o nr ew. 180/7 i z nieruchomością o nr ew. 181/6 w celu utworzenia działki,
 - d) nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 178/8, 179/10 i 180/8 z nieruchomością o nr ew. 181/7 w celu utworzenia działki,
 - e) nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 178/9, 179/11 i 180/9 z nieruchomością o nr ew. 181/8 w celu utworzenia działki,
 - f) nieruchomości o nr ew. 178/10 z nieruchomością o nr ew. 179/12, z nieruchomością o nr ew. 180/10 i z nieruchomością o nr ew. 181/9 w celu utworzenia działki,

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla te-

renu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 178/4 i 179/6 z nieruchomością o nr ew. 180/4 i z nieruchomością o nr ew. 181/3 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej. Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 178/11 z nieruchomością o nr ew. 179/13, z nieruchomością o nr ew. 180/11 i z nieruchomością o nr ew. 181/10 w celu utworzenia działki o powierzchni normatywnej.
- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 42KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

56. Dla terenu oznaczonego symbolem B16 – ZP Plan ustala następujące przeznaczenie: zieleni urządzonej. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajo-
brazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą niską i wysoką wg projektu zagospodarowania zielenią.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 30, § 31, § 32, rozdz. 18 § 62.

57. Dla terenu oznaczonego symbolem B17 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
- a) północno-wschodni fragment:

- w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- b) pozostała część terenu:
- Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan postuluje scalenie działek ewidencyjnych i dopuszcza ich reparcelację na dwie działki o powierzchni normatywnej.

4) Plan dopuszcza lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej działce w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy poza granicą Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

5) Teren położony jest w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy, a zachodnia część położona jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 37KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

58. Dla terenu oznaczonego symbolem B18 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

3) Plan nakazuje scalenie i reparcelację działek ewidencyjnych w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej z obsługą komunikacyjną od strony wschodniej granicy terenu (od drogi 44KDW i ewentualnie od drogi 42 KDW).

4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 42KDW i 44KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

59. Dla terenu oznaczonego symbolem B19 – U Plan ustala następujące przeznaczenie: zabudowa usługowa – postulowane usługi handlu i gastronomii. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan postuluje scalenie działek ewidencyjnych i dopuszcza jedynie kompleksowe, zharmonizowane zagospodarowania terenu.

3) Plan nakazuje obowiązek utworzenia odpowiedniej ilości parkingów (miejsc postojowych) dla pojazdów użytkowników, klientów, pracowników oraz pojazdów dostawczych wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9,

- 4) Obsługa komunikacyjna powstającej działki winna być zapewniona od strony dróg 37KDW i 42KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 15, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

60. Dla terenu oznaczonego symbolem B20 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) większość terenu w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 186/1,
- b) nieruchomość o nr ew. 186/2,
- c) nieruchomość o nr ew. 187/1,
- d) nieruchomość o nr ew. 187/2.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wy-

maganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 45KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

61. Dla terenu oznaczonego symbolem B21 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:

- a) nieruchomość o nr ew. 188,
- b) nieruchomość o nr ew. 189/1.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem speł-

nienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan postuluje scalenie nieruchomości o nr ew. 189/2 z nieruchomością o nr ew. 189/3 i z nieruchomością o nr ew. 189/4 w celu utworzenia jednej działki.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 45KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

62. Dla terenu oznaczonego symbolem B22 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan nakazuje ochronę drzew oznaczonych na rysunku Planu jako drzewa do bezwzględneho zachowania.

- 4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 2KD_{2P} i 3KD_{LG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

63. Dla terenu oznaczonego symbolem B23 – ZN/WS Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej i cieków wodnych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
- b) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala zakaz zabudowy.

- 3) Plan ustala obowiązek ogólnego dostępu terenu dla pieszych.

- 4) Plan nakazuje ochronę cieków wodnych poprzez zakaz zasypywania i przegradzania. Plan nakazuje odtworzenie naturalnego charakteru cieków otwartych.

- 5) Wszelkie prace związane z eksploatacją i konserwacją cieków wodnych wymagają uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzeńskiego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 14, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 30, § 31, § 32, § 33, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

64. Dla terenu oznaczonego symbolem B24 – ZN/WS Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej i cieków wodnych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym
- b) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala zakaz zabudowy.

- 3) Plan ustala obowiązek ogólnego dostępu terenu dla pieszych.

- 4) Plan nakazuje ochronę cieków wodnych poprzez zakaz zasypywania i przegradzania. Plan nakazuje odtworzenie naturalnego charakteru cieków otwartych.

- 5) Wszelkie prace związane z eksploatacją i konserwacją cieku wodnego wymagają uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 14, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 30, § 31, § 32, § 33, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

65. Dla terenu oznaczonego symbolem B25-ZN/WS Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej i cieku wodnego. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - b) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala zakaz zabudowy.
- 3) Plan ustala obowiązek ogólnego dostępu terenu dla pieszych.
- 4) Plan nakazuje ochronę cieku wodnego poprzez zakaz zasypywania i przegradzania. Plan nakazuje odtworzenie naturalnego charakteru cieku otwartego.
- 5) Wszelkie prace związane z eksploatacją i konserwacją cieku wodnego wymagają uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.
- 6) Plan nakazuje likwidację nielegalnego zrzutu ścieków.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 14, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 30, § 31, § 32, § 33, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

66. Dla terenu oznaczonego symbolem B26 – ZN/WS Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej i cieku wodnego. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - b) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala zakaz zabudowy.
- 3) Plan ustala obowiązek ogólnego dostępu terenu dla pieszych.

- 4) Plan nakazuje odtworzenie cieku wodnego o charakterze naturalizowanym w oparciu o projekt uzgodniony z Urzędem Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz w oparciu o uzgodnienie z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Plan nakazuje ochronę cieku wodnego poprzez zakaz zasypywania i przegradzania.

- 5) Wszelkie prace związane z eksploatacją i konserwacją cieku wodnego wymagają uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 14, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 30, § 31, § 32, § 33, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

67. Dla terenu oznaczonego symbolem B27 – RM_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: zabudowa zagrodowa na gruntach leśnych i zadrzewionych. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - b) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Teren leży na gruntach częściowo leśnych i zadrzewionych.
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
 - a) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 164/7, 156/6, 157/17 i 158/17,
 - b) nieruchomość o nr ew. 165,
 - c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 167/24 i 168/24.

Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje zainwestowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopusz-

czoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Północno-wschodnia część terenu położona jest w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy.
- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu, dopuszczając jedynie realizację obiektów budowlanych w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 31KDW, 36KDW i 41KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 12, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

68. Dla terenu oznaczonego symbolem B28 – ZL/ZN Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej, zadrzewiony i zalesiony. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - b) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan zakazuje grodzenia terenu.
- 3) Plan ustala zakaz zabudowy.
- 4) Plan nakazuje prowadzenie gospodarki leśnej w porozumieniu z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.
- 5) Plan dopuszcza lokalizowanie na terenie urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności związanych z odprowadzeniem ścieków bytowo-gospodarczych, sanitarnych (np. zbiorników na ścieki, przepompowni ścieków) oraz wód deszczowych (np. osadników podczyszczających wody deszczowe) pod warunkiem zastosowania rozwiązań bezpiecznych dla środowiska, spełniających wymagania wynikające z położenia w Chojnowskim Parku Krajobrazowym. Plan dopuszcza ogradzanie tych urządzeń.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, rozdz. 4 § 20, § 21, rozdz. 12, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

69. Dla terenu oznaczonego symbolem B29 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) północny fragment:
 - w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) pozostała część terenu:
 - w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan dopuszcza adaptację istniejącego budynku mieszkalnego położonego w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z zakazem lokalizowania nowych budynków i budowli.
- 3) W przypadku likwidacji istniejącego budynku mieszkalnego Plan dopuszcza lokalizację jednego budynku mieszkalnego na terenie poza obszarem Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
- 4) Teren położony jest w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy, a środkowa część położona jest w strefie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo - wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.
- 5) Plan dopuszcza po odtworzeniu na terenie B26-ZN/WS przebiegu otwartego cieków wodnego po uzgodnieniu z Urzędem Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna i z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego

oraz po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych likwidację fragmentu kanału – zakrytego cieku wodnego przechodzącego obecnie przez teren nieruchomości nr ew. 177/50 i 177/51 oraz po wschodniej granicy w/w nieruchomości.

6) Plan nakazuje doprowadzenie zagospodarowania terenu do uzyskania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.

7) Obsługa komunikacyjna terenu winna być zapewniona od strony drogi 37KDW i 41KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9.

70. Dla terenu oznaczonego symbolem B30 – U Plan ustala następujące przeznaczenie: zabudowa usługowa – postulowana usługi handlu, gastronomii, dopuszczalna lokalizacja funkcji pensjonatowo-hotelowej lub usług zdrowia o charakterze podstawowym (przychodnia zdrowia). Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan postuluje scalenie działek ewidencyjnych w celu kompleksowego zagospodarowania terenu. Plan dopuszcza ewentualny podział terenu na działki o powierzchni powyżej 1500m².

3) Plan nakazuje obowiązek utworzenia odpowiedniej ilości parkingów (miejsc postojowych) dla pojazdów użytkowników, klientów, pracowników oraz pojazdów dostawczych wg wskaźników wymienionych w § 68 ust. 9.

4) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 2KD_{2p}, 44KDW.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 15, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.

72. Dla terenu oznaczonego symbolem B31 – CP Plan ustala następujące przeznaczenie: teren ciągu pieszego. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) północny fragment:

- w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

b) pozostała część terenu:

- w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu terenu dla pieszych oraz wprowadza zakaz przegradzania ciągu pieszego.

3) Plan ustala szerokość ciągu pieszego na 4m.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 27, § 30, § 31, § 32, rozdz. 18 § 62, rozdz. 19 § 68 ust. 8.

Jednostka strukturalna „C”

73. Dla terenu oznaczonego symbolem C1 – ZL Plan ustala następujące przeznaczenie: teren leśny. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”,

- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.
- 2) Plan ustala zakaz zabudowy.
- 3) Plan zakazuje grodzenia terenu.
- 4) Na terenie znajduje się obiekt kultu religijnego - krzyż - do bezwzględnego zachowania. Należy zapewnić ochronę i estetyczne zagospodarowanie otoczenia i ekspozycję krzyża.
- 5) Plan zakazuje niszczenia istniejącej na terenie wydmy parabolicznej.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 35, rozdz. 5, rozdz. 6 § 43, rozdz. 12, rozdz. 17 § 59, § 61, rozdz. 18 § 62.
74. Dla terenu oznaczonego symbolem C2 – MN_{zł} Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na gruncie leśnym. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu wielkość nowo utworzonej działki – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce.
- Projekt zagospodarowania działki musi uwzględniać istnienie wydmy parabolicznej podlegającej ochronie przed dewastacją.
- 4) Projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Urzędem Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.
- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu, postulując realizację obiektu budowlanego w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 6) Obsługa komunikacyjna powstającej działki winna być zapewniona od strony drogi 17KD06.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 11, rozdz. 17 § 58, § 59, § 61, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 9, 11.
75. Dla terenu oznaczonego symbolem C3 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i istniejąca zabudowa bliźniacza. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo utworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan dopuszcza adaptację n/w nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż powierzchnia normatywna określona dla terenu:
- a) nieruchomość o nr ew. 214/1,
- b) nieruchomość o nr ew. 214/2,
- c) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 215/1 i 215/2,
- d) nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr 215/3 i 216.
- Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
- W przypadku zmiany stanu zainwestowania w/w nieruchomości (w tym również

zmiany powierzchni biologicznie czynnej) obowiązuje załuszcowanie zgodne z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i z dopuszczoną maksymalną powierzchnią projektowanej zabudowy określonej dla terenu oraz pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

- 4) Plan nakazuje ochronę drzewa wskazanego na rysunku Planu jako drzewo o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych do objęcia ochroną prawną.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 2KD_{ZP}, 17KD_{DG} i 18 KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

76. Dla terenu oznaczonego symbolem C4 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) północna część w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Plan postuluje scalenie i reparcelację działek ewidencyjnych w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej oraz racjonalnym kształcie dla zagospodarowania.

- 4) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 2KD_{ZP}, 18KD_{DG} i 20 KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz.

3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

77. Dla terenu oznaczonego symbolem C5 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
- d) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 18KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 36, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

78. Dla terenu oznaczonego symbolem C6 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz na wyznaczonych działkach zabudowa bliźniacza. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- a) południowy fragment w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (pas 20 m na północ od cieku wodnego),

- b) pozostała część terenu:

- w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”,
 - d) północna część w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 3000m².
- 3) Plan dopuszcza na nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 217/3, 218/2 i 219/2 oraz na nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 217/4, 218/3 i 219/3 realizację budynku bliźniaczego usytuowanego na wspólnej granicy w/w nieruchomości, z możliwością realizacji tylko 1 mieszkania na każdej z wymienionych nieruchomości. Obie części budynku winny posiadać zharmonizowaną formę architektoniczną (wysokość, kąty nachylenia dachu, kolorystyka, itp.). Postulowana jest jednoczesna realizacja obu części budynku.
- 4) Plan postuluje scalenie i reparcelację działek ewidencyjnych w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.
- 5) Południowa część położona jest w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo – wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.
- 6) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.
- 7) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 18KD_{DG}, 19KD_{DG}, 46KDW i 47KDW lub ewentualnej, innej drogi publicznej, położonej na obszarze lub poza obszarem Planu zapewniającej obsługę komunikacyjną działek wydzielonych z terenu.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 35, § 36, § 38, rozdz. 5, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.
79. Dla terenu oznaczonego symbolem C7– MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
- a) południowy fragment w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (pas 20m na północ od cieku wodnego),
 - b) pozostała część terenu:
 - w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².
- 3) Plan postuluje scalenie i reparcelację działek ewidencyjnych w celu utworzenia działek o powierzchni normatywnej.
- 4) Plan dopuszcza wprowadzenie na terenie funkcji oświaty o charakterze podstawowym obsługującej mieszkańców rejonu.
- 5) Południowa część położona jest w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwe analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo – wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.
- 6) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.
- 7) Obsługa dojazdowa do powstających działek winna być zapewniona od strony dróg 2KD_{ZP}, 18KD_{DG}, 19KD_{DG} i 20KD_{DG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9, rozdz. 10, rozdz. 16, rozdz. 17 § 61, § 62, § 63, § 64, rozdz. 18 § 67 ust. 5, 6, 9, 11.

80. Dla terenu oznaczonego symbolem C8 – MN Plan ustala następujące przeznaczenie: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

a) południowy fragment w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (pas 20m na północ od cieku wodnego),

b) pozostała część terenu:

- w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w strefie uzdrowiskowej „C”.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowotworzonych działek – 1500m².

- 3) Wschodni i południowy fragment położony jest w strefie mało korzystnych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Plan nakazuje w trakcie prac projektowych i realizacyjnych wnikliwie analizowanie problemów posadowienia i podpiwniczenia budynków oraz nakazuje, dla fragmentu terenu oznaczonego wyróżnionym symbolem na rysunku Planu, przed przystąpieniem do działań projektowych wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych określających możliwości i warunki posadowienia oraz podpiwniczenia budynków.

- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 18KDoG.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, rozdz. 4 § 19, § 20, § 21, § 23, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 34, § 36, § 38, rozdz. 9,

rozd. 10, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

81. Dla terenu oznaczonego symbolem C9 – ZN/WS Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej i cieku wodnego. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
- b) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala zakaz zabudowy.

- 3) Plan ustala obowiązek ogólnego dostępu terenu dla pieszych.

4) Plan zakazuje grodzenia terenu.

- 5) Plan nakazuje ochronę cieków wodnych poprzez zakaz ich zasypywania i przegradzania. Plan nakazuje odtworzenie naturalnego charakteru cieku otwartego.

- 6) Wszelkie prace związane z eksploatacją i konserwacją cieku wodnego wymagają uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.

- 7) Plan dopuszcza realizację połączeń komunikacyjnych między drogą 19KDoG a terenami C11-RM_{ZL} i C13-RM_{ZL} w celu zapewnienia dostępu w/w terenów do drogi publicznej. Plan nakazuje realizację połączeń komunikacyjnych z zachowaniem drożności cieku wodnego.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 14, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 30, § 31, § 32, § 33, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

82. Dla terenu oznaczonego symbolem C10 – ZL/ZN Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej, zadrzewiony i zalesiony. Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
- b) w strefie uzdrowiskowej „C”.

2) Plan ustala zakaz zabudowy.

3) Plan zakazuje grodzenia terenu.

- 4) Plan nakazuje prowadzenie gospodarki leśnej w porozumieniu z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego.

- 5) Plan dopuszcza lokalizowanie na terenie urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności związanych z odprowadzeniem ścieków bytowo-gospodarczych, sanitarnych (np. zbiorników na ścieki, przepompowni ścieków) oraz wód deszczowych (np. osadników podczyszczających wody deszczowe) pod warunkiem zastosowania rozwiązań bezpiecznych dla środowiska, spełniających wymagania wynikające z położenia w Chojnowskim Parku Krajobrazowym. Plan dopuszcza ogrodzenie tych urządzeń.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, rozdz. 4 § 20, § 21, rozdz. 13, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

83. Dla terenu oznaczonego symbolem C11 – RM_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: zabudowa zagrodowa na gruntach zadrzewionych. Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - b) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Teren leży na gruntach częściowo zadrzewionych.
- 3) Na terenie znajdują się dwa stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami AZP 60-67/13 i AZP 60-67/14.
- 4) Północna część terenu położona jest w strefie niekorzystnych warunków grunto-wo-wodnych dla lokalizacji zabudowy.
- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu, dopuszczając jedynie realizację obiektów budowlanych w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 6) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony drogi 19KD₀₆ przez teren C9-ZN/WS, jako dojazd przekraczający rów w formie mostków lub przepustów.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 36, rozdz. 6 § 41, § 42, rozdz. 9, rozdz. 12, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

84. Dla terenu oznaczonego symbolem C12 – ZL/ZN Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej i zadrzewień. Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - b) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Na terenie znajdują się dwa stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami AZP 60-67/13 i AZP 60-67/14;
- 3) Plan ustala zakaz zabudowy. Dopuszcza się jedynie wykonywanie robót budowlanych polegających na realizacji utwardzonego ciągu pieszego.
- 4) Plan zakazuje grodzenia terenu;
- 5) Plan nakazuje prowadzenie gospodarki leśnej w porozumieniu z Zarządem Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzieńskiego;
- 6) Plan dopuszcza lokalizowanie na terenie urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności związanych z odprowadzeniem ścieków bytowo-gospodarczych, sanitarnych (np. zbiorników na ścieki, przepompowni ścieków) oraz wód deszczowych (np. osadników podczyszczających wody deszczowe) pod warunkiem zastosowania rozwiązań bezpiecznych dla środowiska, spełniających wymagania wynikające z położenia w Chojnowskim Parku Krajobrazowym. Plan dopuszcza ogrodzenie tych urządzeń.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 § 11, § 12, rozdz. 4 § 20, § 21, rozdz. 6 § 41, § 42, rozdz. 13, rozdz. 16, rozdz. 18 § 62.

85. Dla terenu oznaczonego symbolem C13 – RM_{ZL} Plan ustala następujące przeznaczenie: zabudowa zagrodowa na gruntach zadrzewionych. Dla tego terenu Plan przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - a) w Chojnowskim Parku Krajobrazowym,
 - b) w strefie uzdrowiskowej „C”.
- 2) Teren leży na gruntach częściowo zadrzewionych.

- 3) Północna część terenu położona jest w strefie niekorzystnych warunków grunto-wo-wodnych dla lokalizacji zabudowy.
- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego drzewostanu, dopuszczając jedynie realizację obiektów budowlanych w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 5) Obsługa komunikacyjna powstających działek winna być zapewniona od strony

drogi 19KD₀₆ przez teren C9-ZN/WS, jako dojazd przekraczający rów w formie mostków lub przepustów.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17, § 18, rozdz. 4 § 20, § 21, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 36, rozdz. 9, rozdz. 12, rozdz. 17, rozdz. 18 § 62, § 63, § 64, § 65, rozdz. 19 § 68 ust. 5, 6, 9, 11.

Rozdział 21
Ustalenia szczegółowe
dla terenów komunikacyjnych

§ 70.

L.p.	Oznaczenia rysunku Planu	Droga (odcinek)	Funkcja w układzie	Kategoria	Informacje szczegółowe	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	1KD _{ZP}	od drogi 3KD _{LG} na północ wzdłuż wschodniej granicy (ul. Gościńiec przedłużenie ul. Chylickiej)	zbiorcza	powiatowa	dr. wydz. geod.* droga powiatowa nr 01314 łącząca drogę wojewódzką nr 721 (ul. Pułaskiego) z drogą krajową nr 79 o zmiennych parametrach w liniach rozgraniczających od 8,5+20m i jezdni o szerokości minimum 5,5+6m dr. wydz. geod.**	szerokość 20m jezdni szerokości minimum 5,5+6m, częściowo poza obszarem Planu (projektowana wydzielona ścieżka rowerowa)
2	2KD _{ZP}	na południe od drogi 3KD _{LG} (ul. Gościńiec)	zbiorcza	powiatowa	dr. wydz. geod.**	szer. 10-14m jezdni szerokości minimum 5,5+6m, (projektowana wydzielona ścieżka rowerowa)
3	3KD _{LG}	od skrzyżowania drogi 1KD _{ZP} i 2KD _{ZP} na zachód do granicy opracowania (ul. Partyzantów)	lokalna	gminna	dr. wydz. geod.*	szerokość 12m na odcinku przy ul. 1KD _{ZP} szerokość 15m, po zachodniej stronie opracowania na przedłużeniu drogi znajduje się kapliczka (projektowana wydzielona ścieżka rowerowa)
4	4KD _{LG}	na północny-zachód od drogi 1KD _{ZP} do północnej granicy opracowania	lokalna	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 10m
5	5KD ₀₆	na północ od drogi 3KD _{LG} do północnej granicy opracowania	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 10m
6	6KD ₀₆	na północ od drogi 13KD ₀₆ do północnej granicy opracowania	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 8m
7	7KD ₀₆	na północ od drogi 3KD _{LG} do północnej granicy opracowania (ul. Wypoczynkowa)	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 8-10m
8	8KD ₀₆	na zachód od drogi 1KD _{ZP} do północnej granicy opracowania (ul. Powstańców Warszawy)	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 8-10m
9	9KD ₀₆	na północ od drogi 13KD ₀₆ do północnej granicy opracowania	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 6m

10	10KD _{DG}	na północ od drogi 13KD _{DG} do północnej granicy opracowania	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 6-8m
11	11KD _{DG}	na południe od drogi 4KD _{LG} do drogi 13KD _{DG}	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 6m
12	12KD _{DG}	na południe od drogi 4KD _{LG} do drogi 8KD _{DG}	dojazdowa	gminna	dr. wydz. geod.**	szerokość 6-8m
13	13KD _{DG}	na wschód od drogi 23KDW do drogi 11KD _{DG} (składająca się z 3 odcinków)	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 10m
14	14KD _{DG}	na północ od drogi 8KD _{DG} do drogi 13KD _{DG}	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 8m (Plan dopuszcza rezygnację z realizacji drogi)
15	15KD _{DG}	wzdłuż północnej granicy opracowania na zachód od drogi 4KD _{LG}	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 10m (2m w granicach opracowania), pozostała część znajduje się w gminie Piasечно – poza obszarem Planu
16	16KD _{DG}	wzdłuż północnej granicy, na wschód od drogi 4KD _{LG}	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 10-12m część znajduje się poza obszarem Planu (rów melioracyjny leżący poza obszarem Planu do bezwzględnego zachowania)
17	17KD _{DG}	na wschód od drogi 1KD _{ZP} , przedłużenie drogi 3KD _{LG}	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 8-10m
18	18KD _{DG}	na południe od drogi 2KD _{LG}	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 12m
19	19KD _{DG}	na wschód od drogi 2KD _{ZP} do drogi 18KD _{DG} wzdłuż granicy Ch. P. K.	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 6-8m
20	20KD _{DG}	na wschód od drogi 2KD _{LG} do drogi 18KD _{DG}	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 10m
21	21KDW	wzdłuż zachodniej granicy opracowania, na północ od drogi 3KD _{LG}	wewnętrzna		projektowana	szerokość 6m
22	22KDW	na północ od drogi 3KD _{LG} do północnej granicy opracowania	wewnętrzna		dr. wydz. geod.**	szerokość 6m
23	23KDW	od drogi 13KD _{DG} do północnej granicy opracowania	wewnętrzna		projektowana	szerokość 8m
24	24KDW	na północ od drogi 4KD _{LG} do północnej granicy opracowania	wewnętrzna		dr. wydz. geod.**	szerokość 6m
25	25KDW	na południe od drogi 16KD _{DG}	wewnętrzna		projektowana	szerokość 6m
26	26KDW	na północ od drogi 4KD _{LG}	wewnętrzna		dr. wydz. geod.**	szerokość 6m
27	27KDW	na południe od drogi 4KD _{LG}	wewnętrzna		dr. wydz. geod.**	szerokość 6m
28	29KDW	na północ od drogi 8KD _{DG}	wewnętrzna		projektowana	szerokość 7m
29	30KDW	na zachód od drogi 32KDW	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 6m
30	31KDW	na południe od drogi 37KDW	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 6m
31	32KDW	na południe od drogi 39KDW (ul. Diamentowa)	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 6m
32	33KDW	na północ od drogi 39KDW	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 6m
33	34KDW	na zachód od drogi 38KDW do drogi 32KDW (ul. Nefrytowa)	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 10m
34	35KDW	na zachód od drogi 38KDW do drogi 32KDW	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 10m
35	38KDW	na południe od drogi 37KDW	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 5-6m

36	37KDW	na zachód od drogi 2KD _{ZP} do drogi 32KDW (ul. Diamentowa)	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 10-12m
37	38KDW	na północ od drogi 37KDW do drogi 39KDW (ul. Bazaltowa)	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 12m
38	39KDW	na zachód od drogi 44KDW	wewnętrzna		dr. wydz. geod.**	szerokość 12m od drogi 32KDW zwężona do szer. 8m
39	40KDW	na wschód od drogi 38KDW (ul. Topazowa)	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 12m
40	41KDW	na południe od drogi 37KDW	wewnętrzna		dr. wydz. geod.**	szerokość 6m
41	42KDW	na zachód od drogi 2KD _{ZP} do drogi 44KDW (ul. Skalna)	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 11-12m
42	43KDW	na północ od drogi 3KD _{LG} do terenu A8-MN	wewnętrzna		dr. wydz. geod.***	szerokość 6m
43	44 KDW	od drogi 2KD _{ZP} do drogi 3KD _{LG} (ul. Granitowa, Szmaragdowa i Kamienna)	wewnętrzna		dr. wydz. geod.**	szerokość 10-12m
44	45 KDW	na południe od drogi 3KD _{LG} do drogi 2KD _{ZP}	wewnętrzna		projektowana	szerokość 6m
45	46KDW	na wschód od drogi 18KD _{DG}	wewnętrzna		projektowana	szerokość 6m ** naależy zachować istniejącą dziką gruszę, o dużych walorach krajo- brazowych
46	47KDW	na wschód od drogi 18KD _{DG}	wewnętrzna		projektowana	szerokość 6m

** Plan dopuszcza nierealizowanie drogi 46KDW pod warunkiem, że działki wydzielone w wyniku scalań i podziałów na terenie C6-MN będą miały zapewniony inny dostęp do drogi publicznej.

1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku Planu symbolami KD_{ZP}, KD_{LG} i KD_{DG}, obowiązują ustalenia ogólne w szczególności wynikające z rozdziału 7.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych (nie publicznych), oznaczonych na rysunku Planu symbolem KDW, Plan dopuszcza przekształcenie w/w w drogi publiczne ale tylko w przypadku podjęcia takiej decyzji przez władze Gminy. Wobec powyższego ustalenia ogólne wynikające z rozdziału 7 obowiązują również na terenach dróg wewnętrznych.

dr. wydz. geod.* – droga częściowo wydzielona geodezyjnie, utwardzona do poszerzenia i urządzenia – przebudowy

dr. wydz. geod.** – droga częściowo wydzielona geodezyjnie, gruntowa do poszerzenia i urządzenia

dr. wydz. geod.*** – droga wydzielona geodezyjnie, gruntowa do poszerzenia i urządzenia

Rozdział 22 Ustalenia skutków prawnych w zakresie wartości nieruchomości

§ 71.

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:

- 0% dla terenów – KD_{ZP}, KD_{LP}, KD_{LG}, KD_{DG}, CP, ZL, ZN/WS, ZL/ZN, ZP i ZP/CP,
- 20% dla terenów – MN, MN_{ZL}, U, US, UK_{ZL}, RM_{ZL}, KDW.

Opłata, o której mowa będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego Planu.

2. Plan ustala, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami Planu możliwe jest użytkowanie terenu zgodnie z użytkowaniem dotychczasowym, pod warunkiem niepowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru Planu oraz sposobu użytkowania terenu niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze Planu.

Rozdział 23

**Postulaty niniejszego Planu do planów terenów
sąsiadujących z obszarem uchwalonego Planu**

§ 72.

1. Należy zapewnić przebieg i realizację drogi 15KD_{DG}, której fragment jest położony poza obszarem Planu (w Gminie Piasечно) z uwzględnieniem możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej i wszelkich wymogów niniejszego Planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
2. Należy zapewnić przebieg i realizację drogi 16KD_{DG} oraz zapewnić drożność rowu melioracyjnego położonego w obszarze w/w drogi częściowo położonej poza obszarem Planu przy jego północnej granicy.
3. Należy zapewnić przebieg i realizację dróg 1KD_{ZP} i 2KD_{ZP} z uwzględnieniem przewidywanej klasy drogi i jej parametrów. Plan nakazuje realizację w liniach rozgraniczających w/w dróg ścieżek rowerowych stanowiących wydzielony pas ruchu.

4. Należy objąć szczególną ochroną kapliczkę położoną na przedłużeniu drogi 3KD_{LG} przy zachodniej granicy obszaru Planu.

Rozdział 24

Ustalenia końcowe

§ 73.

Do spraw w zakresie zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia Planu.

§ 74.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin - Jeziorna.

§ 75.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej.

§ 76.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Mariusz Dzierżawski