



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 sierpnia 2006 r. **Nr 163**

TREŚĆ:  
Poz.:

## UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY:

- 6425 — nr LXXVIII/2456/2006 z dnia 6 lipca 2006r. zmieniająca uchwałę nr L/717/2002 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lipca 2002r. w sprawie utworzenia okręgów wyborczych na obszarze dzielnicy Praga Południe zmienionej uchwałą nr LI/750/2002 Rady m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2002r. .... 32936
- 6426 — nr LXXVIII/2457/2006 z dnia 6 lipca 2006r. zmieniająca uchwałę nr L/734/2002 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lipca 2002r. w sprawie utworzenia okręgów wyborczych na obszarze dzielnicy Włochy zmienionej uchwałą nr LI/754/2002 Rady m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2002r. .... 32937
- 6427 — nr LXXVIII/2458/2006 z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie utworzenia odrębnych obwodów głosowania w szpitalach, zakładach pomocy społecznej, zakładach karnych i aresztach śledczych a także ustalenia ich numerów, granic oraz siedzib obwodowych komisji wyborczych w wyborach do rad gmin, rad powiatów i sejmików województw..... 32938
- 6428 — nr LXXVIII/2459/2006 z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie zmian w podziale m.st. Warszawy na stałe obwody głosowania..... 32940
- 6429 — nr LXXVIII/2469/2006 z dnia 6 lipca 2006r. zmieniająca uchwałę nr VIII/98/2003 Rady m.st. Warszawy z dnia 13 marca 2003r. w sprawie ustalenia na terenie miasta stołecznego Warszawy liczby punktów sprzedaży napojów zawierających powyżej 4,5% alkoholu (z wyjątkiem piwa) przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży jak i w miejscu sprzedaży oraz zasad usytuowania miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych..... 33005
- 6430 — nr LXXVIII/2472/2006 z dnia 6 lipca 2006r. zmieniająca uchwałę w sprawie zaliczenia niektórych dróg publicznych do kategorii dróg powiatowych, pozbawienia niektórych dróg kategorii dróg powiatowych oraz ustalenia przebiegu dróg powiatowych na obszarze m.st. Warszawy..... 33009
- 6431 — nr LXXVIII/2473/2006 z dnia 6 lipca 2006r. zmieniająca uchwałę w sprawie szczegółowych zasad i trybu przyznawania, wstrzymywania i cofania oraz wysokości stypendiów sportowych m.st. Warszawy dla zawodników osiągających wysokie wyniki sportowe we współzawodnictwie międzynarodowym lub krajowym..... 33012
- 6432 — nr LXXVIII/2476/2006 z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie utworzenia placówki opiekuńczo-wychowawczej i nadania jej statutu..... 33012
- 6433 — nr LXXVIII/2478/2006 z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie zatwierdzenia zmian w statucie Warszawskiego Szpitala dla Dzieci Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie..... 33014
- 6434 — nr LXXVIII/2479/2006 z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie zatwierdzenia zmian w statucie Samodzielnego publicznego Zakładu Lecznictwa Otwartego Warszawa - Ursynów z siedzibą w Warszawie..... 33016
- 6435 — nr LXXVIII/2496/2006 z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie zmian w podziale m.st. Warszawy na obwody głosowania..... 33022

**UCHWAŁY RAD GMIN:**

- 6436 – uchwała nr XXX/214/2006 Rady Gminy Kolbiel z dnia 23 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kolbiel.. 33087
- 6437 – uchwała nr XXX/163/2006 Rady Gminy Baboszewo z dnia 7 lipca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych przypadających gminie Baboszewo oraz jednostkom organizacyjnym gminy, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa 33093
- 6438 – uchwała nr XLII/214/06 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 29 czerwca 2006r. o zmianie Statutu Gminnego Domu Kultury w Brańszczyku..... 33095
- 6439 – uchwała nr XLII/215/2006 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych gminy Brańszczyk oraz jej jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz wskazania organów do tego uprawnionych..... 33096
- 6440 – uchwała nr XLII/216/2006 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie na 2006 rok..... 33099
- 6441 – uchwała nr XLII/222/06 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie utworzenia obwodu głosowania, ustalenia granicy i numeru obwodu oraz siedziby obwodowej komisji wyborczej..... 33110
- 6442 – uchwała nr XXIX/130/06 Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie wprowadzenia zmian w Statucie Gminy Sobienie Jeziory..... 33110
- 6443 – uchwała nr 283/XLIII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie uchylenia uchwały zatwierdzającej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na okres od 1 maja 2006r. do 30 kwietnia 2007r. i ustalenia dopłaty dla grup taryfowych..... 33111
- 6444 – uchwała nr 284/XLIII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie ustalenia dopłaty do cen taryfowych za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na okres od 1 maja 2006r. do 30 kwietnia 2007r. .... 33111
- 6445 – uchwała nr 285/XLIII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie nadania nazwy ulicy..... 33113
- 6446 – uchwała nr 292/XLIII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie ustalenia odpłatności za przygotowanie posiłków w przedszkolach publicznych..... 33113
- 6447 – uchwała nr 293/XLIII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad i trybu umarzania należności jednostek organizacyjnych Gminy z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, odraczania terminu ich zapłaty oraz rozkładania na raty, a także wskazania organu do tego upoważnionego..... 33114
- 6448 – uchwała nr 295/XLIII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta i Gminy..... 33116
- 6449 – uchwała nr 296/XLIII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta i Gminy..... 33116
- 6450 – uchwała nr 539/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 23 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna..... 33117
- 6451 – uchwała nr 524/IV/33/2006 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciszycza..... 33133

- 6452 – uchwała nr 424/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 8 czerwca 2006r. w sprawie zmiany uchwały nr 151/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowiecki dla części miasta Ożarów Mazowiecki..... 33155
- 6453 – uchwała nr 433/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie opłaty za świadczenia w przedszkolach publicznych prowadzonych przez Gminę Ożarów Mazowiecki..... 33157
- 6454 – uchwała nr 434/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie przedłużenia czasu obowiązywania dotychczasowych taryf dla poszczególnych taryfowych grup korzystających z usług wodociągowo - kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki do 28 lutego 2007r. .... 33157
- 6455 – uchwała nr XXX/238/2006 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie zmian w budżecie miasta i gminy..... 33158
- 6456 – uchwała nr XXX/239/2006 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie zmian do regulaminu przyznania i przekazywania stypendiów na wyrównanie szans edukacyjnych dla uczniów LO w Skaryszewie stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/193/2005 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 30 sierpnia 2005r. .... 33166
- 6457 – uchwała nr XXX/240/2006 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu przyznania i przekazywania stypendiów na wyrównanie szans edukacyjnych dla uczniów LO w Skaryszewie..... 33170
- 6458 – uchwała nr XXX/241/2006 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie zmian w uchwale nr 24/98 Zarządu Miasta i Gminy w Skaryszewie w sprawie podziału gminy Skaryszew na obwody głosowania..... 33178

**POSTANOWIENIE  
KOMISARZA WYBORCZEGO W WARSZAWIE:**

- 6459 – nr 18/06 z dnia 21 lipca 2006r. .... 33179
-

## 6450

### UCHWAŁA Nr 539/IV/34/2006

#### RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN - JEZIORNA

z dnia 23 maja 2006 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 157/II/26/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 4 marca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. „Nowego Wierzbna” położonego w granicach miasta Konstancin-Jeziorna i uchwałą nr 209/II/31/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 1996r. w sprawie zmiany uchwały nr 157/II/26/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 4 marca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. „Nowego Wierzbna” położonego w granicach miasta Konstancin-Jeziorna, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala co następuje:

#### Część A

#### Postanowienia ogólne

##### § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Wierzbna obejmujący obszar o powierzchni ok. 65 ha.
2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, określone uchwałą nr 209/II/31/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 1996r. w sprawie zmiany uchwały nr 157/II/26/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 4 marca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. „Nowego Wierzbna” położonego w granicach miasta Konstancin-Jeziorna, oznaczone są na rysunku planu.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem graficznym do uchwały.

##### § 2.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz ustalenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) ustalenie linii rozgraniczających ulice oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
  - 3) wskazanie granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
  - 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
  - 5) ustalenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
  - 6) podanie zasad i warunków podziałów terenów na działki budowlane,
  - 7) ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy wynikającego z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

##### § 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, dla której ustalono przepisy szczegółowe, oznaczoną numerem i symbolem literowym, gdzie:
  - pierwszy (liczba) - oznacza numer terenu,
  - drugi (litery) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu,
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 8) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie lub występuje jako jedyne dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 30% przeznaczenia podstawowego,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej

na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,

- 12) towarzyszących usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu,
- 13) podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania zgodne z przepisami szczegółowymi tego planu,
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi za wyjątkiem lokalizacji stacji trafo. Jeżeli istniejący budynek mieszkalny znajduje się między linią rozgraniczającą (od ulicy) a linią nieprzekraczalną lub linia nieprzekraczalna przekracza ten budynek, plan dopuszcza remonty i rozbudowę istniejącego budynku przy czym rozbudowa może być realizowana tylko w głąb działki a nie w kierunku ulicy,
- 15) przebudowie (istniejącej zabudowy) - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych dokonywanych w ramach istniejącej bryły budynku,
- 16) rozbudowie - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku których powiększa się kubaturę istniejącego budynku.

**Część B**  
**Ustalenia planu**

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 4.**

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale III niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu,

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
    - formę i gabaryty obiektów,
    - linie zabudowy;
  - 3) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
  - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - 5) zasady podziału terenów na działki.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice opracowania,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, w tym linie rozgraniczające ulic,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenów.

§ 6.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych:
  - 1) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
  - 2) granice Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 3) granice strefy uzdrowskiej „A” Uzdrowska Konstancin – Jeziorna,
  - 4) granice terenu górniczego „Konstancin”,

§ 7.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami informacyjnymi:
  - 1) granice strefy ochrony bezpośredniej od ujęcia wody,
  - 2) granice strefy ochrony pośredniej od ujęcia wody (w tym strefa ochrony pośredniej wewnętrznej),

- 3) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 4) granice własności,
- 5) proponowane granice podziału własności,
- 6) proponowane połączenia własności.

§ 8.

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - 3) tereny zabudowy usług publicznych z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem UP/ZP,
  - 4) tereny ogródków działkowych z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD/ZP,
  - 5) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
  - 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
  - 7) tereny przeznaczone pod dolesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem DZL,
  - 8) tereny oczyszczalni wód deszczowych, oznaczone na rysunku planu symbolem OWD,
  - 9) tereny stacji wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,
  - 10) tereny projektowanych stacji elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami EE,
  - 11) tereny dróg (ulic), oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDL i KDD, ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolem KPD oraz ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KP.

§ 9.

Projekt budowlany powinien zostać sporządzony zgodnie przepisami ogólnymi ustalonymi dla całego obszaru objętego planem (część B, rozdział II) oraz przepisami szczegółowymi ustalonymi dla

poszczególnych terenów (część B, rozdział III) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (część B, rozdział IV) oraz infrastruktury technicznej (część B, rozdział V).

Rozdział II  
**Przepisy ogólne dla całego obszaru**

§ 10.

Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. W całym obszarze plan zakazuje:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych w zakresie określonym w § 30 ust. 3 i 4,
  - 3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
  - 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
  - 5) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
  - 6) wytwarzania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
  - 7) lokalizowania, na terenach przeznaczonych do zabudowy, nowych budynków mieszkalnych i usługowych, bez poprzedzającego lub równoczesnego z zabudową realizowania sieci podstawowej infrastruktury technicznej – wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa w zakresie określonym w § 30, energia elektryczna,
  - 8) odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu w postaci drenażu rozsączającego,
  - 9) budowy nowych ujęć wody.
2. W całym obszarze plan ustala:
  - 1) maksymalną ochronę terenów zieleni, zwłaszcza istniejącego drzewostanu i zadrzewień, spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycenie terenów zielenią, w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie,
  - 2) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, należy przyjąć klasyfikację akustyczną terenu,
    - dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, 1 UP/ZP, 2 UP/ZP jak na cele zabudowy mieszkaniowej,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 3UP/ZP jak na cele uzdrowiskowe,
  - 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne), ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
  - 4) obowiązek odsunięcia ogrodzeń min. 6,0 m od linii brzegowej wód otwartych, na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.
3. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy ochrony pośredniej (zewnątrznej) ujęcia wody podziemnej „Nowe Wierzbno” i ujęcia wody podziemnej „Warecka”.
4. Granice strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej (wewnętrznej) ujęcia wody podziemnej „Nowe Wierzbno” zostały określone na rysunku planu.
5. W zasięgu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej plan ustala:
  - 1) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do studni i urządzeń służących do poboru wody,
  - 3) zagospodarowanie terenu zielenią,
  - 4) odprowadzanie poza granice strefy ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń do poboru wody.
6. W zasięgu strefy ochrony pośredniej (wewnętrznej) ujęcia wody podziemnej plan zakazuje:
  - 1) wprowadzania ścieków deszczowych i sanitarnych do ziemi z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych w zakresie

- określonym w § 30 ust. 3 i 4, i ich rozsądkowywania,
- 2) stosowania nawozów naturalnych i sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin,
  - 3) wykonywania robót melioracyjnych,
  - 4) urządzania parkingów ogólnodostępnych,
  - 5) lokalizowania zakładów usługowych, produkcyjnych, przemysłowych,
  - 6) czyszczenia dna rzeki Małej z osadu.
7. W zasięgu strefy ochrony pośredniej (zewnątrznej) ujęcia wody podziemnej plan ustala:
- 1) zakaz gromadzenia i magazynowania jakichkolwiek odpadów bezpośrednio na gruncie,
  - 2) likwidację wszystkich potencjalnych źródeł zanieczyszczeń:
    - wolnostojących WC,
    - dołów gnilnych, szamb i nieszczelnych zbiorników wód opadowych i p. poź.,
    - dzikich składowisk odpadów,
    - nieczynnych studni,
8. Działania inwestycyjne - w zasięgu strefy ochrony pośredniej (wewnętrznej) ujęcia wody podziemnej - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę - wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony środowiska Urzędu Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna.
9. Ograniczenie ponadnormatywnego wpływu związanego z działalnością usługową do granic terenu do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny, dotyczy każdego rodzaju usług.
10. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.
11. Na terenie górniczym „Konstancin” obowiązuje uzgodnienie projektu zagospodarowania działki z właściwym organem nadzoru górniczego na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.
12. Inwestycje wymagające pozwolenia na budowę, zlokalizowane na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wymagają zaopiniowania przez zarząd parku.

13. Na terenach wchodzących w obręb:

- 1) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) Strefy „A” i „C” Uzdrowiska Konstancin - Jeziorna,
- 4) Obszaru górniczego „Konstancin”,

obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniach wojewody mazowieckiego oraz innych przepisach odrębnych.

§ 11.

1. Plan ustala następujące warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:

1) obowiązek:

- a) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
- b) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi, na całym obszarze objętym planem,
- c) rozwiązywania potrzeb parkingowych w ramach użytkowania działki lub zespołu działek;

2) na terenach przewidywanych do zabudowy na cele zabudowy usług publicznych należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 12.

1. Plan ustala na całym obszarze następujące warunki w zakresie podziału i łączenia istniejących działek:

- 1) Podział na działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie pasa drogowego dla potrzeb komunikacyjnych.

2) Plan wyznacza granice działek, które przed dokonaniem podziału proponuje się połączyć - na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.



- 3) Działki budowlane, powstałe w wyniku podziału lub połączenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 4) W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział lub połączenie, jest możliwy jedynie w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem realizacji ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 6 m z dostępem do drogi publicznej.
2. Plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki oraz adaptuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w rozdziale III niniejszej uchwały.

**Rozdział III**  
**Przepisy szczegółowe**  
**dla poszczególnych terenów**

**§ 13.**

oznaczenie terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN

przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

charakter działań:

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy,
- adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej.

warunki urbanistyczne:

- podział działek z uwzględnieniem:
  - minimalnej powierzchni nowej działki (po podziale), przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny - 1300m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości krótszego boku nowej działki (po podziale) - 20 m,
- powierzchnia działki biologicznie czynna:

- na działkach o powierzchni całkowitej mniejszej niż 2000m<sup>2</sup> – minimum 70%,
- na działkach o powierzchni całkowitej większej niż 2000m<sup>2</sup> – minimum 80%,
- nieprzekraczalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8m nad poziomem terenu,
- istniejące wyższe budynki mogą - w ramach rozbudowy i przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- warunki rozbudowy dla budynków usługowych tak jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- realizacja nowej zabudowy gospodarczej lub garaży:
  - na działkach niezabudowanych, w dniu wejścia w życie planu - wyłącznie jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym, w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się lokalizację obiektów wolnostojących jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza wydzielenie dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości – 6 m dla dojazdu do maksimum dwóch działek,

architektura:

- dachy dwu - lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane,
- od frontu ogrodzenia jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej.

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz realizacji nowej zabudowy usługowej, wolnostojącej,
- zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej wolnostojącej z wyłączeniem garaży realizowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- prowadzona działalność usługowa nie może wykraczać swoją uciążliwością poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14.

oznaczenie terenów:  
5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN

przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

charakter działań:

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy,
- adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem przebudowy,
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej.

warunki urbanistyczne:

- podział działek z uwzględnieniem:
  - minimalnej powierzchni nowej działki (po podziale), przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny - 1300m<sup>2</sup>,
  - minimalnej powierzchni nowej działki (po podziale) zlokalizowanej w strefie ochrony pośredniej (wewnętrznej) od ujęcia wody, przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny - 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości krótszego boku nowej działki (po podziale) - 20 m,
- powierzchnia działki biologicznie czynna:
  - na działkach o powierzchni całkowitej mniejszej niż 2000m<sup>2</sup> – minimum 70%,
  - na działkach o powierzchni całkowitej większej niż 2000m<sup>2</sup> – minimum 80%,
- nieprzekraczalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,
- istniejące wyższe budynki mogą - w ramach rozbudowy i przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- realizacja nowej zabudowy gospodarczej lub garaży:
  - na działkach niezabudowanych, w dniu wejścia w życie planu - wyłącznie jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym, w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się lokalizację garaży jako obiektów wolnostojących jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0m

licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

- obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza wydzielenie dojazdów w postaci ciągów pieszo – jezdnych o minimalnej szerokości – 6 m dla dojazdu do maksimum dwóch działek,

architektura:

- dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane,
- od frontu ogrodzenia jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej.

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz realizacji nowej zabudowy usługowej,
- zakaz rozbudowy istniejącej zabudowy usługowej,
- zakaz realizacji nowej wolnostojącej zabudowy gospodarczej z wyłączeniem garaży realizowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- na terenie 10MN obowiązek odsunięcia ogrodzenia min. 6 m od linii brzegu powierzchniowych wód otwartych.

§ 15.

oznaczenie terenu: 1MN/U, 2MN/U

przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

przeznaczenie uzupełniające:

- nieuciążliwe usługi towarzyszące;

charakter działań:

- realizacja nowej zabudowy,
- adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.

warunki urbanistyczne:

- podział działek z uwzględnieniem:
  - minimalnej powierzchni nowej działki (po podziale), przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny - 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość krótszego boku nowej działki (po podziale) - 25 m,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego

- punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,
- minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%,
- maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – do 20% powierzchni ogólnej działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
- na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki przede wszystkim na gruncie nieleśnym,
- zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączonej z produkcji leśnej pod zabudowę),
- usługi wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- nowa zabudowa gospodarcza lub garaże wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg.

#### architektura:

- dachy dwu - lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane,
- ogrodzenia frontowe jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej.

#### warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki,
- zakaz lokalizacji budynków wolnostojących innych niż o funkcji podstawowej z wbudowaną funkcją usługową, gospodarczą i garażową,
- ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni.

#### § 16.

##### oznaczenie terenu:

3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U,  
10MN/U, 11MN/U, 12 MN/U

##### przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

##### przeznaczenie uzupełniające:

- nieuciążliwe usługi towarzyszące;
- wolnostojące obiekty gospodarcze i garaże;

##### charakter działkań:

- realizacja nowej zabudowy,

- adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,

##### warunki urbanistyczne:

- podział działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowej działki (po podziale), przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny - 1300m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,
- istniejące wyższe budynki mogą - w ramach rozbudowy i przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- usługi, jako wolnostojące lub zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego; zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy całkowitej zlokalizowanej na działce,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej – 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe nie większa niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna nie większa niż 4,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- minimalna szerokość krótszego boku nowej działki (po podziale) - 20 m,
- dla działek leśnych o powierzchni większej niż 1000m<sup>2</sup> - maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - do 20% powierzchni ogólnej działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna dla działek leśnych o powierzchni większej niż 1000m<sup>2</sup> – 80% powierzchni ogólnej działki,
- dla działek o nr ew. 3, 6, 8, 47, 50, 33, 34, 36, 37, 35, 41, 42, 40, 38, 43, 44, 45 z obrębem 03-28 - o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> - maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej do 30% powierzchni ogólnej działki;
- minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna dla działek leśnych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> oraz dla działek nieleśnych – 70% powierzchni ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej nie może przekroczyć 400m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni działki,

- na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki przede wszystkim na gruncie nieleśnym,
- zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączonej z produkcji leśnej pod zabudowę),
- obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza wydzielenie dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości – 6 m dla dojazdu do maksimum dwóch działek,

architektura:

- dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane,
- od frontu ogrodzenia jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej.

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki,
- ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni,
- na terenie 3MN/U obowiązek odsunięcia ogrodzenia min. 6 m od linii brzegu powierzchniowych wód otwartych oraz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

§ 17.

oznaczenie terenu: 9MN/U

przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

przeznaczenie uzupełniające:

- nieuciążliwe usługi towarzyszące;

charakter działań:

- realizacja nowej zabudowy,
- adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,

warunki urbanistyczne:

- podział działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowej działki (po podziale), przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny - 2000m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8m nad poziomem terenu,

- usługi, jako wolnostojące lub zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego; zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy całkowitej zlokalizowanej na działce,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku;
- minimalna szerokość krótszego boku nowej działki (po podziale) - 20 m,
- minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%,
- maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – do 20% powierzchni ogólnej działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
- na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki przede wszystkim na gruncie nieleśnym,
- zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączonej z produkcji leśnej pod zabudowę),
- obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza wydzielenie dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości – 6 m dla dojazdu do maksimum dwóch działek,

architektura:

- dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane,
- od frontu ogrodzenia jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej.

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki,
- ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni,
- zakaz lokalizacji budynków innych niż o funkcji podstawowej i uzupełniającej; pomieszczenia gospodarcze i garaże wyłącznie jako wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej i uzupełniającej.

§ 18.

oznaczenie terenu: 1 UP/ZP, 2UP/ZP, 3UP/ZP

przeznaczenie podstawowe:

- usługi publiczne z zielenią towarzyszącą – zabudowa związana z ochroną zdrowia, obronnością, bezpieczeństwem państwa, działalnością

wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz oświatą.

przeznaczenie uzupełniające:

- nieuciążliwe usługi towarzyszące usługom publicznym,

charakter działań:

- realizacja nowej zabudowy;

warunki urbanistyczne:

- podział działek na terenach 1UP/ZP, 2UP/ZP z uwzględnieniem:
  - minimalnej powierzchni nowej działki (po podziale) - 3000m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość boku bezpośrednio przyległego do ulicy nowej działki (po podziale) - 60 m,
- podział działki na terenie 3UP/ZP:
  - minimalna powierzchnia nowej działki (po podziale) - 3000m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość boku bezpośrednio przyległego do ulicy nowej działki (po podziale) - 40 m,
- minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%
- maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – do 20% powierzchni ogólnej działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup> (dotyczy wyłącznie działek leśnych),
- na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki przede wszystkim na gruncie nieleśnym,
- zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączonej z produkcji leśnej pod zabudowę),
- pomieszczenia gospodarcze i garaże wbudowane w budynek o funkcji podstawowej,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej na terenie 1 UP/ZP i 2 UP/ZP- 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej na terenie 3 UP/ZP - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,

architektura:

- dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane,
- od frontu ogrodzenia jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy.

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni, w tym zieleni leśnej,
- zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki,
- zakaz budynków wolnostojących o funkcji innej niż podstawowa,
- na terenie 3 UP/ZP obowiązek odsunięcia ogrodzenia min. 6,0m oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

oznaczenie terenów: 1ZD/ZP

przeznaczenie podstawowe:

- zieleń ogródków działkowych,

dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- ścieżki piesze i rowerowe,
- mała architektura,

charakter działań:

- adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy,

architektura:

- wyłącznie drewniana, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- ogrodzenia frontowe drewniane, jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy.

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz ogrodzeń pełnych,
- zakaz realizacji zabudowy nowej,
- zakaz rozbudowy obiektów istniejących,
- zakaz podziałów działek,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni,
- obowiązek odsunięcia ogrodzenia min. 6,0m od linii brzegu powierzchniowych wód publicznych.

§ 20.

oznaczenie terenów: 1ZL, 2ZL, 3ZL

przeznaczenie podstawowe:

- zieleń leśna, ogólnodostępna;

charakter działań:

- ochrona istniejącej zieleni leśnej,
- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie 2 ZL z dopuszczeniem wyłącznie jej przebudowy oraz rozbudowy wyłącznie na gruncie nieleśnym.

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz realizacji nowej zabudowy,
- zakaz nowych ogrodzeń,
- zakaz podziałów działek,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni.

§ 21.

oznaczenie terenów: 1DZL

przeznaczenie podstawowe:

- zieleń leśna, ogólnodostępna;

charakter działań:

- nowe nasadzenia zielenią leśną,

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz zabudowy,
- zakaz nowych ogrodzeń,
- zakaz podziałów działek,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni.

§ 22.

oznaczenie terenów: 1W

przeznaczenie podstawowe:

- wody otwarte rzeki Małej,

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i przejść dla pieszych,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni przybrzeżnej,
- zakaz czyszczenia dna rzeki z osadu,

§ 23.

oznaczenie terenów: 1 OWD

przeznaczenie podstawowe:

- tereny projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

- oczyszczalnia ścieków deszczowych,  
charakter działań:

- realizacja nowej zabudowy infrastrukturalnej,  
warunki urbanistyczne

- minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%,

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz ogrodzeń pełnych,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni.

§ 24.

oznaczenie terenów: 1EE, 2EE, 3EE, 4EE

przeznaczenie podstawowe:

- tereny istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

- stacje elektroenergetyczne,

charakter działań:

- adaptacja istniejącego zainwestowania,
- realizacja nowej zabudowy infrastrukturalnej;

§ 25.

oznaczenie terenów: 1 WZ, 2WZ

przeznaczenie podstawowe:

- tereny istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;

- stacja wodociągowa,

charakter działań:

- adaptacja zabudowy istniejącej,

warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zagospodarowanie terenu zielenią,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni,
- zakaz budowy urządzeń nie związanych bezpośrednio z poborem wody,
- zakaz gromadzenia odpadów oraz gromadzenia i przechowywania środków chemicznych łatwopalnych.

Rozdział IV  
Przepisy szczegółowe  
w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 26.

1. Plan ustala:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ul. Chylicką (droga powiatowa nr 01314)

oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz ulicę Graniczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL,

- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek i terenów z przyległych ulic istniejących i projektowanych zgodnie z rysunkiem planu.

2. Plan ustala dla terenów przestrzeni komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalną ulic:

- 1) KDZ - ulica zbiorcza,
- 2) KDL - ulice lokalne,
- 3) KDD - ulice dojazdowe,
- 4) KPD - ciągi pieszo - jezdne,
- 5) KP - ciągi piesze.

3. Dla ulic o których mowa w ust. 2, pkt 1 - 3, plan ustala następujące parametry funkcjonalno - techniczne:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy/ nazwa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Przekrój ulicy (ilość jezdni/ ilość pasów ruchu)
1	2	3	4
1 KDZ	Z - ul. Chylicka w ciągu drogi powiatowej nr 01314	20,0 - 26,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
2 KDL	L - ul. Graniczna z projektowanym przebiegiem do ul. Chylickiej	12,0 - 15,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
3 KDD	D - ulica Chylicka	10,0 - 15,50	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
4 KDL	L - ulica projektowana	12,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
5 KDL	L - ulica projektowana	12,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
6 KDD	D - ulica Grzybowa	13,0-14,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
7 KDD	D - ulica projektowana	10,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
8 KDD	D - ulica Wiśniowa	10,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
9 KDD	D - ulica projektowana	10,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
10 KDD	D - ulica Kasztanowa	8,50-10,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa
20 KDD	D - ulica Akacyjowa	9,0-11,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa zakończona placem do zawracania

4. Plan ustala:

- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KPD (ul. Jaśminowa) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KPD (ul. Środkowa), szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m,
- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KPD (ul. Jaśminowa), szerokość w liniach rozgraniczających 4,0m,
- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KPD (ul. Leszczyńska), szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 5,0-5,5m,
- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KPD (ul.

Klonowa), szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 3,5 - 4,0 m z poszerzeniem na projektowaną mijankę komunikacyjną 6,0m,

- dla projektowanego ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 18KPD (ul. Klonowa), szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, z placem do zawracania,
- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KPD (ul. Klonowa), szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m,
- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KPD (ul. Akacyjowa), szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m,
- dla ciągu pieszo - jezdne, oznaczonego na rysunku planu symbolem 22KPD, szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m,

kość w liniach rozgraniczających zmienna 6,0m – 8,0m,

- dla ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 23KPD (ul. Wiśniowa), szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 5,0m – 8,0m,
- dla ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 24KPD (ul. Wiśniowa), szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m,
- dla projektowanego ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 25KPD, szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
- dla ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 26KPD (ul. Klonowa), szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

5. Plan ustala:

- dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 27KP plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 – 5,0m.
- dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 28KP plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających 3,5 – 4,0m,

6. Plan ustala:

- dla ul. Jaśminowej – południową linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ul. Granicznej na odcinku od ul. Jaśminowej do ul. Wrzosowej – wschodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ul. Wrzosowej – południową linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Na terenach ulic w obrębie linii rozgraniczających plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową, infrastrukturą techniczną lub potrzebami ruchu drogowego,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

8. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic.

Rozdział V

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 27.

1. Plan ustala zasady obsługi w zakresie uzbrojenia:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych w planie na cele budownictwa mieszkaniowego i usługowego w zbiorowe systemy uzbrojenia - sukcesywnie i etapowo rozbudowywane:

- a) Sieć wodociągowa,
- b) Sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) Sieć kanalizacji deszczowej w ograniczonym zakresie,
- d) Sieć gazowa,
- e) Sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- f) Sieć telekomunikacyjna,

- 2) Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem technologii i paliw ekologicznych,

- 3) W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów i ich usuwanie na wysypisko odpadów, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

2. Plan ustala lokalizację urządzeń i sieci, o których mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.

3. Plan ustala również lokalizację urządzeń i sieci, o których mowa w ust. 1 poza liniami rozgraniczającymi ulic, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, w przypadkach kiedy ich szerokość w liniach rozgraniczających uniemożliwia lokalizację pełnego uzbrojenia.

4. W stosunku do istniejących urządzeń i sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia plan ustala ich zachowanie, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1. budowę w całym obszarze sieci wodociągowej, dla zaspokojenia potrzeb bytowych, gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej, w oparciu o ujęcie i stację uzdatniania wody Nowe Wierzbno, zlokalizowaną w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1WZ, 2WZ.



2. obowiązek podłączenia każdej posesji do sieci wodociągowej po jej rozbudowie.
3. doprowadzenie wody do posesji następować będzie przez sukcesywną realizację sieci wodociągowej w oparciu o magistralę wodociągową  $\varnothing 280$  mm w ulicy Granicznej, doprowadzającą wodę ze stacji uzdatniania do sieci projektowanej na terenie objętym planem i dalej, do śpięćla z siecią istniejącą w Konstancinie-Jeziornie i do Czarnowa.

§ 29.

W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

1. budowę sieci kanalizacji sanitarnej na całym obszarze dla odprowadzenia ścieków bytowych i gospodarczych poza obszar objęty planem, do oczyszczalni wskazanej przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
2. obowiązek podłączenia każdej posesji do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
3. odprowadzanie ścieków następować będzie przez sukcesywną realizację sieci kanałów sanitarnych w osiedlu, w oparciu o kanał zbiorczy w ul. Granicznej i przepompownię przy ul. Wrzosowej.

§ 30.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

1. częściowe wyposażenie obszaru w sieć miejskich kanałów deszczowych dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ulic, placów i terenów przyległej zabudowy – do lokalnej oczyszczalni wód deszczowych,
2. obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego dla budowy oczyszczalni ścieków deszczowych i odprowadzania oczyszczonych ścieków deszczowych do rzeki Malej,
3. wyposażenie w sieć miejskich kanałów deszczowych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDZ, 2 KDL, 3 KDD, 4 KDL i 5 KDL,
4. dla ulic i ciągów pieszo – jezdnych, nie wymienionych w ust. 3, plan dopuszcza, stosownie do warunków lokalnych:
  - odprowadzanie powierzchniowe przez ukształtowanie profili ulic z maksymalnym spadkiem w kierunku ulic wyposażonych w kanalizację deszczową,
  - stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.
5. w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej przyległych do ulic nie wyposażonych w kanały deszczowe plan dopuszcza:

- indywidualne rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 31.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno – kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia,
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach oznaczonych w planie symbolem EE,
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV plan wyznacza maksymalny zasięg strefy ochronnej po 6 m od osi w obu kierunkach,
- 6) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi oraz innych funkcji chronionych w strefie określonej w pkt 5,
- 7) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią.

2. Plan dopuszcza:

- 1) przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
  - 2) lokalizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic,
  - 3) realizację sieci transformatorowych jako obiekty wbudowane w kubaturę budynku,
  - 4) zmianę lokalizacji stacji transformatorowych.
3. Zmiana lokalizacji stacji transformatorowych oraz lokalizacja dodatkowej stacji nie ujętej w planie, nie wymaga zmiany ustaleń planu.
4. W przypadku przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe, ich przeniesienia w linie rozgraniczające ulic oraz budowy nowych linii podziemnych, przestają obowiązywać dotychczasowe ograniczenia wynikające ze stref bezpieczeństwa linii.
5. Przebudowa linii elektroenergetycznych, o której mowa w ust. 4. wymaga zawarcia stosownego porozumienia i ustalenia warunków eks-

placacji z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 32.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
  - 2) rozbudowę i przebudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - 3) budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z zasadami lokalizacji gazociągów w ulicach, określonymi w obowiązującym rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
  - 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń,
  - 5) obowiązek realizacji ogrodzeń minimum 0,5m od istniejących sieci gazowych,
  - 6) obowiązek przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię, gazociągów, które w wyniku budowy lub rozbudowy drogi znajdują się pod jezdnią.
2. Plan dopuszcza na terenach zabudowy jednorodzinnej przebieg gazociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.
3. Dostawa gazu ziemnego dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
4. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

§ 33.

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, bezpiecznych ekologicznie.

§ 34.

W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:

1. Plan ustala:

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w miejscu określonym w § 27 ust. 2 na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci,

2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg kabli telefonicznych podziemnych i telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

§ 35.

W zakresie gospodarki odpadami stałymi:

1. Plan ustala:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz z przepisami prawa miejscowego.

§ 36.

1. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
  - b) dla usług – min. 3 stanowiska na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Rozdział VI

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 37.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej), pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 20%,
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 38.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Mariusz Dzierżawski*

