



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 września 2008 r.

Nr 165

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 5869** — uchwała nr XV/93/2008 Rady Gminy Suchożebry z dnia 29 sierpnia 2008r. w sprawie trybu udzielania i rozliczania dotacji dla niepublicznych przedszkoli, szkół podstawowych i gimnazjów prowadzonych na terenie gminy Suchożebry..... 41007
- 5870** — uchwała nr XXIII/227/08 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie..... 41010
- 5871** — uchwała nr XXIII/228/08 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy w Pruszkowie..... 41014
- 5872** — uchwała nr 259/XIX/2008 Rady Gminy Lesznawola z dnia 29 lipca 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów..... 41016
- 5873** — uchwała nr XXII/107/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 14 lipca 2008r. zmieniająca uchwałę w sprawie nadania nazw drogom wewnętrznym..... 41033
- 5874** — uchwała nr 82/XVIII/2008 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 25 czerwca 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicom w miejscowości Kozłów Biskupi..... 41034
- 5875** — uchwała nr 87/XVIII/2008 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 25 czerwca 2008r. w sprawie nadania imienia Szkole Podstawowej w Kurdwanowie..... 41036
- 5876** — uchwała nr XX/35/2008 Rady Gminy Jasieniec z dnia 17 lipca 2008r. w sprawie nadania Statutu Gminnej Biblioteki Publicznej w Jasieńcu..... 41036
- 5877** — uchwała nr XX/36/08 Rady Gminy Jasieniec z dnia 17 lipca 2008r. w sprawie zmian w Statucie Gminy Jasieniec..... 41038
- 5878** — uchwała nr 216/V/15/2008 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Słomczyna Wschodniego..... 41039
- 5879** — uchwała nr 228/V/16/2008 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 5 czerwca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Obór i Łyczyna..... 41067
- 5880** — uchwała nr XXI/121/08 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 17 lipca 2008r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/243/06 z dnia 24 marca 2006r. Rady Gminy Pomiechówek w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pomiechówek..... 41091
- 5881** — uchwała nr XXI/155/08 Rady Gminy Przasnysz z dnia 20 maja 2008r. w sprawie zmiany do uchwały budżetowej nr XVIII/118/07 Rady Gminy Przasnysz z dnia 28 grudnia 2007r..... 41092
- 5882** — uchwała nr XXII/154/2008 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie zmiany uchwały nr XIII/79/2007 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 28 września 2007r. w sprawie odpłatności za korzystanie z przedszkoli..... 41098

- 5883** — uchwała nr 262/XIX/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 lipca 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie miasta Radzymin..... 41098
- 5884** — uchwała nr 263/XIX/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 lipca 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie miasta Radzymin..... 41100
- 5885** — uchwała nr XXV/166/2008 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 kwietnia 2008r. w sprawie wprowadzenia zmian do budżetu miasta Ząbki na 2008 rok..... 41102
- 5886** — uchwała nr XXVI/167/2008 Rady Miasta Ząbki z dnia 22 maja 2008r. w sprawie wprowadzenia zmian do budżetu miasta Ząbki na 2008 rok..... 41118

ZARZĄDZENIE WÓJTA GMINY PRZYŁĘK

- 5887** — nr 6/V/2008 z dnia 18 marca 2008r. w sprawie, przedłożenia sprawozdania z wykonania budżetu gminy, sprawozdania z wykonania planów finansowych zadań z zakresu administracji rządowej za 2007 rok..... 41128

POROZUMIENIA:

- 5888** — porozumienie nr 25/08 zawarte w dniu 6 czerwca 2008r. pomiędzy Powiatem Wołomińskim a Gminą Radzymin w sprawie udzielenia pomocy finansowej na opracowanie dokumentacji i wykonania remontu chodnika na drodze powiatowej nr 4351W..... 41156
- 5889** — porozumienie nr 36/08 zawarte w dniu 2 lipca 2008r. pomiędzy Powiatem Wołomińskim a Gminą Radzymin w sprawie udzielenia pomocy finansowej na modernizację i przebudowę skrzyżowania dróg powiatowych nr 4302W oraz 4356W 41157
- 5890** — porozumienie nr 38/2008 z dnia 15 maja 2008r. zawarte pomiędzy Powiatem Wołomińskim a Gminą Dąbrówka w sprawie wspólnej realizacji zadania drogowego... 41158
- 5891** — aneks nr 3 do porozumienia międzygminnego z dnia 27 marca 2008r. zawarty w dniu 1 lipca 2008r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a Gminą Lesznowola..... 41159
- 5892** — porozumienie nr 18/2008 z dnia 15 maja 2008r. zawarte pomiędzy Powiatem Wołomińskim a Gminą Dąbrówka w sprawie wspólnej realizacji zadań drogowych..... 41161

INFORMACJE:

- 5893** — decyzja Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 19 września 2008r. nr OWA-4210-44(3)2008/226/VIzm/BH..... 41162
- 5894** — decyzja Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 19 września 2008r. nr OWA-4210-42(2)/2008/1271/VIIzm/ML..... 41165
- 5895** — decyzja Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 22 września 2008r. nr OWA-4210-45(2)2008/403/VIIIzm/RW..... 41168

OBWIESZCZENIE WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

- 5896** — z dnia 24 września 2008r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego..... 41171

5878

UCHWAŁA Nr 216/V/15/2008

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 28 kwietnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Słomczyna Wschodniego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 113/III/19/2000 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Słomczyna Wschodniego, zmienionej uchwałą nr 337/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna postanawia, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Słomczyna Wschodniego zwany dalej „planem”.

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 50,6ha wyznaczony na załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 113/III/19/2000 z dnia 28 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Słomczyna Wschodniego.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają:

- od południowego zachodu – wzdłuż osi istniejącej ulicy Wilanowskiej;
- od północy – wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ulic Łyczyńskiej i Grzybowskiej;
- od północnego wschodu – wzdłuż północno-wschodniej linii rozgraniczającej ul. Żwirowej;
- od południa – zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż południowej granicy działek przyległych do ul. Jabłoniowej i wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ul. Wiślanej.

3. Uchwała obejmuje część tekstową z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

§ 3.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określenie zasad zagospodarowania terenu i zabudowy.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) celu publicznym - należy przez to rozumieć inwestycje i cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii

rozkładającej dróg, ciągów pieszo - jezdnych, ciągów pieszych, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza zewnętrzną ścianę części budynku takich jak gzymsy, okapy, schody zewnętrzne, otwarte tarasy, balkony, pochylanie i rampy;

- 6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem;
- 7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą maksymalnie dwa mieszkania w budynku wolnostojącym;
- 8) zakazie zabudowy - należy przez to rozumieć zakaz realizacji wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeznaczone na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 10) przeznaczeniu dopuszczonym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 12) uciążliwościach - należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisje odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
- 13) terenach funkcjonalnych – należy przez to rozumieć obszary o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi;
- 14) standardach zabudowy – należy przez to rozumieć zasady kształtowania brył architektonicznych (proporcje, maksymalne dopuszczone wymiary, spadek dachu, wysokość parteru) i zasady estetyczne (kolorystyka, materiał) nawiązujące do wartościowej zabudowy w obszarze objętym planem;
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urzą-

dzeń, które spełniają standardy środowiskowe i której celem jest zaspakajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;

- 16) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 17) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody;
- 18) otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody;
- 19) maksymalnym współczynnikiem intensywności zabudowy netto (I_n) należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wartość ilorazu sumy powierzchni w obrysie budynku ($S_{b1} + S_{b1} + \dots$) kondygnacji naziemnych do powierzchni terenu objętego zamiarem inwestycyjnym (S_t) bez powierzchni dróg wewnętrznych $I_n = (S_{b1} + S_{b2}) : S_t$;
- 20) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 21) nawierzchniach przepuszczalnych - rozumie się przez to nawierzchnie częściowo utwardzone, z technologicznie umożliwiającą infiltracją wód opadowych do warstw gruntowych.

§ 5.

Na rysunku planu znajdują się następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych, które warunkują zarówno przeznaczenie terenu, jak i zasady zagospodarowania:

- granica strefy ochrony konserwatorskiej i stanowiska archeologicznego;
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza (50m i 150m);

- pomniki przyrody wraz z zasięgiem stref ochronnych wokół nich, wg rejestru wojewódzkiego konserwatora przyrody;
- granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz do ewidencji zabytków.

Rozdział II Ustalenia ogólne

I. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6.

1. Na obszarze planu wyodrębnia się następujące tereny funkcjonalne, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych (oznaczone na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami), dla których ustala się przeznaczenie i warunki zagospodarowania:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wbudowanych w obiekty mieszkalne;
 - b) MN/Z – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w zieleni, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wbudowanych w obiekty mieszkalne;
 - c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych;
 - d) U – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku usługowego na mieszkanie;
 - e) UKS – tereny usług sakralnych z zielenią towarzyszącą;
 - f) UK – tereny inwestycji kościelnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem nieuciążliwych usług;
 - g) UK/US – tereny inwestycji kościelnych i usług sportu z dopuszczeniem drobnych, nieuciążliwych usług towarzyszących;
 - h) RM - tereny zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
 - i) Z – tereny zieleni nieurządzonej (na skarpie i wzdłuż rowów melioracyjnych), z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
 - j) R – tereny użytków rolnych (bez prawa zabudowy);

- k) WS – rowy melioracyjne;
 - l) KDG, KDZ, KDL, KPJ, KP – tereny dróg, ciągi piesze z możliwością dojazdu i ciągi piesze publiczne z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - ulica główna (docelowo zbiorcza po wybudowaniu obwodnicy) - KDG/KDZ;
 - ulice zbiorcze - KDZ;
 - ulice lokalne - KDL;
 - ciągi piesze z możliwością dojazdu - KPJ;
 - ciągi piesze - KP.
 - m) KDW - drogi wewnętrzne prywatne.
2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji „celu publicznego” w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami spełniających ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.

II. Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenu

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W zależności od terenu funkcjonalnego i rodzaju zabudowy ustala się zasady kształtowania zabudowy i jej otoczenia przy uwzględnieniu określonych parametrów w ustaleniach szczegółowych, w tym:
 - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa, z podaniem minimalnej szerokości frontu działki;
 - b) maksymalnej powierzchni zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami;
 - c) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy netto;
 - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - e) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - f) maksymalnej wysokości zabudowy i liczby kondygnacji;
 - g) maksymalnej rzędnej parteru w stosunku do poziomu terenu;
 - h) ustaleń dla garaży i budynków gospodarczych;
2. Ustala się zakaz wprowadzania na obszarze planu obiektów wieżowych z wyłączeniem wieży kościelnej;
3. Ustala się zakaz wprowadzania na obszarze planu wielkoprzestrzennych obiektów usług komercyjnych (o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²);
4. Dla terenów 1MN/Z, 2MN/Z i 3MN/Z dopuszcza się usytuowanie na działce jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego z wbudowanym obiektem garażowym, bez możliwości sytuowania zabudowy w granicy działki;
5. Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
6. Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
7. Dopuszcza się możliwość wyposażenia ulic lokalnych, ciągów pieszych z możliwością dojazdu oraz ciągów pieszych (KDL, KPJ i KP) w elementy małej architektury, takie jak: latarnie, siedziska, kosze na śmieci, zharmonizowane charakterem z otaczającą zabudową;
8. Sytuowanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
 - a) zachowania pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską oraz pomników przyrody;
 - b) uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż 1,0m²;
 - c) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy;

- i) określenia dopuszczalnego spadku dachu;
- j) sposobu wykończenia elewacji i dachów;
- k) kształtowania ogrodzeń.

- d) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków;
 - e) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego drogą - w przypadku pasa ulicznego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego - w stosunku do pozostałych terenów;
 - f) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych;
 - g) nie stosowania reklam o powierzchni większej niż 10,0m²;
 - h) nie przekraczania wysokości 6,0m, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu reklamy lub znaku;
 - i) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków;
9. Do czasu realizacji inwestycji na wszystkich terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania tych terenów;
10. Ustalenia dotyczące minimalnej szerokości frontu nowowydzielanej działki nie dotyczą działek, które nie spełniały tego wymogu w dniu wejścia w życie planu.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska,
przyrody i krajobrazu kulturowego
oraz ograniczenia wynikające
z położenia w strefach ochrony

1. Oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołane przez instalacje emitujące energię, hałas i zanieczyszczenia nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania;
2. W granicach planu wyklucza się lokalizację obiektów:
 - 1) produkcyjnych;
 - 2) usługowych mogących powodować uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, a także obiektów magazynowo - skladowych i tymczasowych;
 - 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Na całym obszarze planu, ze względu na położenie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zwanym dalej WOChK – obowiązują przepisy zawarte w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym WOChK;
4. Na części obszaru planu, ze względu na położenie w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zwanego dalej ChPK – obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczącego ChPK;
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw na obszarze całego planu;
6. Ze względu na szczególne formy ochrony przyrody, w planie obowiązuje:
 - 1) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) ochrona terenów skarpy poprzez zakaz zabudowy na skarpie i w pasach przyległych tj.:
 - a) na terenach 1Z, 2Z, 6Z i 1R, 2R,
 - b) na terenach 1MN/Z, 2MN/Z, 3MN/Z 10m od linii rozgraniczającej terenów 1R, 2R,
 - c) na terenach 2MN, 1UK/US, 1 UK 25,0m od linii rozgraniczającej terenów 1Z, 6Z od górnej krawędzi, z dopuszczeniem na fragmentach odsunięcia 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) na terenie 1RM z adaptowaną istniejącą zabudową zagrodową, dopuszcza się rozbudowę i wymianę istniejących budynków pod warunkiem, że będą one odsunięte od górnej krawędzi skarpy o 6,0m i realizację poprzedzi wykonanie i uwzględnienie wniosków z ekspertyzy geotechnicznej;
 - 4) odsunięcie zabudowy minimum 15,0m od pomników przyrody oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 5) zachowanie odległości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/Z) minimum 25,0m od ściany kompleksu leśnego wzdłuż ulicy Żwirowej, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie o symbolu 1 MN/Z;
 - 6) grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń (z przepustami w poziomie terenu) umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szcze-

- gólności płazów, gadów i drobnych ssaków.
7. Na obszarze planu ochronie podlega:
- 1) starodrzew występujący na terenach: 1UKS i 1UK, dla którego ustala się zakaz niszczenia i usuwania, z wyjątkiem cięć sanitarnych;
 - 2) pomniki przyrody (na obszarze 1UKS – 3 szt., na 2MNU – 1 szt.), dla których obowiązuje zakaz niszczenia i usuwania; ponadto wokół pomników przyrody wyznacza się strefę ochronną o promieniu 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji, których cechy (siła wzrostu, docelowa wysokość, zwartość korony, rodzaj systemu korzeniowego, wydzielanie alergenów, odporność na zanieczyszczenia powietrza i zasolenie gleby) nie kolidują z przyjętym zagospodarowaniem.
9. Nakazuje się odsunięcie zabudowy mieszkaniowej od cmentarza na odległość co najmniej 50,0m, zgodnie z rysunkiem planu; realizację tej zabudowy należy poprzedzić wyposażeniem terenu w sieć i urządzenia wodociągowe.
10. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
- 1) zaliczenie terenów 1MN – 2MN oraz 1MN/Z - 3 MN/Z do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje wymóg zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) zaliczenie terenów 1MNU – 5MNU do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła, dla których obowiązuje wymóg zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w pasie, od 10,0m do 40,0m, od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy głównej, docelowo zbiorczej (1KDG/KDZ – ul. Wilańskiej) oraz w pasie, od 10,0m do 20,0m, od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej (3KDZ - ul. Jabłoniowej) dopuszczenie nowej zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy pod warunkiem zastosowania - dla pomieszczeń funkcji chronionych - odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie (przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) określonym w obowiązujących normach i standardach.
11. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych oraz stawów i oczek wodnych;
 - 3) zakaz zmiany stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe sąsiednich lasów i terenów skarpy;
 - 4) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych;
 - 5) obowiązek utrzymania istniejącego systemu odwadniającego przez zachowanie jego ciągłości i przepustowości;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych na działkach z zabudową mieszkaniową poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki; wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych;
 - 7) w przypadku odprowadzania wód opadowych z działek o charakterze usługowym (na terenach MNU i U) poza teren własnej działki, należy stosować przepisy szczególne;
 - 8) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych;
12. W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu § 16 niniejszej uchwały;
13. W zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 20 uchwały oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego w zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
i dóbr kultury współczesnej

1. Ochronie podlegają następujące elementy krajobrazu kulturowego, zabytkowe obiekty architektoniczne, strefa ochrony konserwatorskiej oraz zabytkowy układ ruralistyczny
 - 1) skarpa wiślana - jako element krajobrazowy i przyrodniczy, organizujący strukturę osadniczą;
 - 2) historyczna lokalizacja i układ zabytkowy wsi usytuowanej na koronie skarpy wzdłuż historycznego traktu prowadzącego z Warszawy do Czerska,
 - 3) wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A 1104/263 z dnia 12 października 1960r, zespół kościoła parafialnego p.w. św. Zygmunta, składający się z budynku kościoła wraz z dzwonnica (w granicach ogrodzenia);
 - 4) obiekty o wartościach kulturowych uwzględnione w ewidencji zabytków:
 - a) murowanej plebanii,
 - b) domu ludowego,
 - c) zespołu drewnianego wiatraka;
2. W dążeniu do utrzymania charakteru wsi ustala się:
 - 1) dla obiektów wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 3 - 4 planu wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dokumentacji projektowej oraz wszelkich prac budowlanych, remontowych oraz zmiany sposobu przeznaczenia;
 - 2) maksymalną wysokość nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.
3. Dopuszcza się w planie nową zabudowę wzdłuż ul. Żwirowej jako wolnostojącą na dużych działkach, sytuowaną z zachowaniem powiązań widokowych w kierunku skarpy i w kierunku kościoła na skarpie.
4. W planie ustala się wymogi i ograniczenia zagospodarowania w odniesieniu do stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi nr AZP 60-68/17 oraz A1.
5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej w planie ustala się:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub

zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;

- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 10.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze planu ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - 1) 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;
 - 2) dopuszcza się podziały lub scalenia nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U - 1500m², z uwzględnieniem ppkt c) i d);
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MN/Z - 2000m²;
 - c) dla działki nr ew. 17 dopuszcza się możliwość wydzielenia 2 działek;

- działki przyległej do pasa drogowego 2KDL, o powierzchni min. 1000m² oraz
 - działki o powierzchni min. 1900m², składającej się z terenów MN i Z;
- d) dla działki nr ew. 20 dopuszcza się możliwość wydzielenia 3 działek:
- dwóch kolejnych działek, licząc od pasa drogowego 2KDL, o powierzchni min. 1300m² oraz
 - działki o powierzchni min. 1800m², składającej się z terenów MN i Z;
- 4) w przypadku działek wymienionych w pkt 3 ppkt c) i d) składających się z terenów funkcjonalnych MN i Z dopuszcza się obliczenie wskaźników: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy w stosunku do całej powierzchni wydzielonej działki. Pozostałe warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 5) dopuszcza się, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, scalenie i wtórny podział działek oraz zespołów działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy głównej (docelowo zbiorczej po wybudowaniu obwodnicy) 1KDG/KDZ; w przypadku braku innego dojazdu dopuszcza się wprowadzenie nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi;
- 7) przy wydzieleniu nowych działek oraz wtórnych ich podziałach, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przena-

czonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Zasady przebudowy, budowy i rozbudowy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

I. Komunikacja

1. Główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu ustala się poprzez obecną drogę nr 724, która poprzez ciąg dróg o nr 01308 i 01313 łączy się z drogą nr 79 i następnie nr 50 stanowiąc powiązanie z obwodnicą aglomeracji warszawskiej.
2. W zakresie przebudowy, budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego w planie ustala się:
 - 1) przebudowę istniejących na obszarze planu dróg z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych dla:
 - a) oznaczonej symbolem 1KDG/KDZ (ulica główna, docelowo zbiorcza po wybudowaniu obwodnicy) - ul. Wilanowskiej, (w granicach planu do osi jezdni, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
 - b) oznaczonych symbolami 1-2KDZ (ulic zbiorczych) – ulic: Łyczyńskiej i Grzybowskiej oraz 3KDZ-4KDZ (ulic zbiorczych) ulic: Jabłoniowej i fragmentu Wiślanej;
 - c) oznaczonych symbolami 1-2KDL (ulic lokalnych) – ulic: Żwirowej i fragmentu Wiślanej;
 - 2) wprowadzenie – zgodnie z rysunkiem planu – niezbędnych ciągów pieszych z możliwością dojazdu, ciągów pieszych i dróg wewnętrznych (niepublicznych).

§ 12.

1. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających;

symbol na planie	nazwa ulicy	klasa drogi, przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KDG/KDZ	ul. Wilanowska	główna (docelowo zbiorcza po wybudowaniu obwodnicy)	zmienna linie rozgraniczające 10-13m licząc od osi jezdni (zgodnie z rysunkiem planu) jezdnia jednoprzestrzenna o szerokości 7,0m chodnik oddalony od jezdni
1KDZ	ul. Łyczyńska	zbiorcza	20,0
2KDZ	ul. Grzybowska	zbiorcza	12,0m
3KDZ	ul. Jabłoniowa	zbiorcza	12,0

4KDZ	ul. Wiślana	zbiorcza	20,0
1KDL	ul. Żwirowa	lokalna	12,0 – 14,0
2KDL	ul. Wiślana	lokalna	10,0 – 14,0

2. Ustala się projektowane ciągi piesze z możliwością dojazdu, oznaczone na rysunku planu 1-3KPJ o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m oraz ciąg pieszy z możliwością dojazdu, oznaczony na rysunku planu 4KPJ o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;
3. Ustala się ciągi piesze (gminne), oznaczone na rysunku planu symbolem KP – szerokość zmienna od 3,0 do 5,0m.
4. Ustala się przebieg dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m.
5. Dopuszcza się wprowadzenie w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu.
6. Ustala się zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej:
 - 1) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny;
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, biur, itp.
7. Zaleca się wprowadzenie szpalerów drzew w pasie drogowym ulicy Włlanowskiej.
8. Ustala się obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 ust. 8 niniejszej uchwały.
9. Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg i ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
10. Ustala się obowiązek stosowania nawierzchni przepuszczalnych przy budowie: ścieżek rowerowych i chodników oraz dojazdów i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

II. Infrastruktura techniczna

§ 13.

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

1. utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych ulicach rezerwy pasa drogowego zabez-

pieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN i nn i kanalizacji telefonicznej;

2. pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym powyżej w ust. 1 tego paragrafu;
3. w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w pkt 1 poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zakaz wykorzystania studni na inne cele niż pobór wody;
- 2) zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
- 3) budowę wodociągu rozdzielczego w ul. Żwirowej na odcinku graniczącym z istniejącym cmentarzem w związku z rygorami dotyczącymi zabezpieczeń technicznych określonych przepisami odrębnymi;
- 4) uwarunkowanie realizacji nowej zabudowy możliwością podłączenia jej do sieci wodociągowej; zakaz zaopatrzenia nowej zabudowy z indywidualnych ujęć wody;
- 5) oddanie do eksploatacji w sąsiedztwie działki wodociągu, rodzi obowiązek podłączenia do niego istniejącej zabudowy;
- 6) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za użytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 15.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) rozdzielczy ograniczony do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania terenu;
- 2) odbiór ścieków przez projektowany układ gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN/Z i U do czasu budowy gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę – poza obszarami funkcjonalnymi wymienionymi w punkcie 3 niniejszego § 15 - do czasu budowy gminnej kanalizacji sanitarnej do-

puszcza się stosowanie indywidualnych atestowanych zbiorników bezodpływowych z hermetycznym systemem opróżniania;

- 5) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wypłyconej ze względu na ochronę istniejących stosunków wodno-gruntowych;
- 6) zakaz wprowadzenia ścieków nieoczyszczonych do gruntu, do wód podziemnych i powierzchniowych;
- 7) oddanie do eksploatacji w sąsiedztwie działki sieci kanalizacyjnej, rodzi obowiązek podłączenia do niej istniejącej i nowej zabudowy;
- 8) wody opadowe z terenów MNU, U, z komunikacji i innych powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej, z zapewnieniem uprzedniego podczyszczenia w urządzeniach osadnikowych;
- 9) zasadę zagospodarowania wód opadowych na własnej działce, z wyjątkiem przypadku określonego w § 8 ust. 11 pkt 7;
- 10) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych i wód melioracyjnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 11) obowiązek uzgadniania z Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Piasecznie, projektów zagospodarowania działek położonych w strefie lokalizacji urządzeń melioracji szczegółowych (sieć drenarska i zbieracze) obejmujących tereny wzdłuż ul. Wilanowskiej.

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) indywidualne ogrzewanie, jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwój infrastruktury technicznej w sposób zapewniający w obszarze planu preferencję w zaopatrzeniu w energię cieplną następujących czynników grzewczych: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny doprowadzany z kierunku wschodniego (z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400), z przewodu d 250mm w ul. Wilanowskiej, przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu;
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu;
- 3) w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej;
- 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 6) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 7) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ i najbliższej rozdzielni 15 kV;
- 2) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15 kV;
- 3) potrzebę modernizacji i sukcesywnej rozbudowy urządzeń Sn i nn w otoczeniu terenu objętego planem;
- 4) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny;
- 5) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki;

- 6) zalecenie wykonywania sieci elektroenergetycznych kablami podziemnymi.

§ 19.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) dążenie do pełnego pokrycia zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie;
- 2) dopuszczenie świadczenia usług telefonii stacjonarnej przez innych operatorów niż TP S.A.;
- 3) zaleca się kablowe rozprowadzenie linii abonentów;
- 4) wykluczenie lokalizowania masztowych stacji bazowych telełączności.

§ 20.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym z zapewnieniem segregacji i składowania odpadów w lokalizacji dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych dla obsługi gminy Konstancin - Jeziorna;
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów z miejsca zbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

Rozdział 4

Ustalenia dla obszarów funkcjonalnych

§ 21.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-2MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wyłączeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej) – jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 100m² towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne – jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1-2 uchwały.

2. Sposób zagospodarowania

1) Warunki zagospodarowania terenu

- a) teren położony w granicach obszaru WOChK i w obszarze otuliny Chojnow-

skiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu;

- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki 20 m;
- c) 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;
- d) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 10 planu;
- e) obowiązek utrzymania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce;
- f) ze względu na położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązek szczególnej ochrony naturalnych form ukształtowania terenu, zwłaszcza w pasie przylegającym do krawędzi skarpy;
- g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - obowiązek stosowania ogrodzeń azurowych o prześwicie min. 50%;
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;

2) Standardy kształtowania zabudowy

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 30%;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy netto maksymalnie 0,6;
- c) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni nie większej niż 70m²;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - od linii rozgraniczających ulicy Wiślanej - 5,0m;
 - od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – 5,0m;

- od górnej krawędzi skarpy co najmniej 25,0m, z wyjątkiem fragmentów dla których odległość ta wynosi 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 11,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu;
 - f) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 1 kondygnacja z wysokim dachem;
 - g) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo;
 - h) dla dachów ustala się:
 - spadek połąci dachowych od 35° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży do 45°;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych, zakaz stosowania blach falistych, blach gładkich lub azbestu;
 - i) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - j) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym budynków gospodarczych;
 - k) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej.
- 3) Sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 8 uchwały.
- 4) Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2 KDL, z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, dróg wewnętrznych nowowydzielanych zgodnie z ustaleniami planu oraz poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 12 ust. 6 uchwały.
- 5) Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynieryjnej
- a) zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 - § 20 uchwały.
- 6) Warunki ochrony konserwatorskiej
- a) obowiązują ustalenia ogólne § 9 uchwały;
 - b) ze względu na położenie terenu 2MN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej o nr ewid. AZP 60-68/17 obowiązują ustalenia ogólne § 9 uchwały;
 - c) obowiązuje wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac związanych z zespołem budynku drewnianego wiatraka wraz z budynkiem murowanym na działce o nr ewid. 9, zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały;
 - d) na działce, na której usytuowany jest wiatrak, będący w ewidencji zabytków obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy w bezpośrednim jego otoczeniu.
- 7) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 22.
- Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/Z-3MN/Z
1. Przeznaczenie terenu:
- 1) Ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w zieleni, z wyłączeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej) – jako przeznaczenie podstawowe.

- 2) Usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 100m² towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne – jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1-2 uchwały.
2. Sposób zagospodarowania.
- 1) Warunki zagospodarowania terenu
- a) teren położony w granicach obszaru WOChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu;
- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki 20m;
- c) 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;
- d) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 10 planu;
- e) obowiązek utrzymania minimum 85% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce;
- f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 50%,
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.
- 2) Standardy kształtowania zabudowy
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 15%;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy netto maksymalnie 0,2;
- c) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym obiektem gospodarczym lub garażowym o powierzchni nie większej niż 70m²;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- od planowanych linii rozgraniczających ulicy Żwirowej – minimum 11m,
 - od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszych – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - od granicy z sąsiednią działką minimum 5,0 m; zakaz wznoszenia nowych obiektów w granicy między działkami;
 - na terenach 2MN/Z i 3MN/Z w granicach 50m strefy sanitarnej od cmentarza dopuszcza się przeznaczenie na nieuciążliwe usługi pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych obowiązujących w tej strefie.
- e) wysokość zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 8,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu;
- f) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 6,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 1 kondygnacja z wysokim dachem;
- g) maksymalna szerokość elewacji projektowanego budynku mieszkalnego – 25m;
- h) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo, zgodnie z § 9 uchwały;
- i) dla dachów ustala się:
- spadek połaci dachowych do 45^o,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki oraz materiałów dachówkopodobnych,
 - zakaz stosowania do pokrycia dachów blach falistych, blach gładkich lub azbestu,
 - zaleca się wkomponowywanie zieleni w elewacje i dachy budynków, w celu uzyskania atrakcyjnych widoków z górnego tarasu skarpy;

- j) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
- 3) Sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 8 uchwały.
- 4) Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - a) dostępność komunikacyjna działek z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1 KDL (ul. Żwirowa);
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 12 ust. 6 uchwały.
- 5) Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej
 - a) zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 - § 20 uchwały;
 - b) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej,
- 6) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 23.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNU – 5MNU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wyłączeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej) – jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej 15% terenu - jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1-2 uchwały.

2. Sposób zagospodarowania

1) Warunki zagospodarowania terenu

- a) teren położony w granicach obszaru WOChK obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 planu;

- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki 20m;
- c) 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;
- d) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 10 planu;
- e) obowiązek utrzymania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce, z wyłączeniem działek o pow. 600m² i mniejszych, wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu, dla których ustala się obowiązek utrzymania minimum 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce;
- f) wokół drzewa uznanego za pomnik przyrody, oznaczonego na rysunku planu, ustala się obowiązek wyznaczenia strefy ochronnej o szerokości 15,0m z zakazem zabudowy;
- g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 50%,
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.

2) Standardy kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 30% z wyłączeniem działek o pow. 600m² i mniejszych, dla których ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 40%;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy netto maksymalnie 0,6;
- c) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni nie większej niż 70m² oraz budynki usługowe wbudowane lub wolno-

- stojące spełniające uwarunkowania zawarte w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- od krawędzi jezdni ul. Wilanowskiej – minimum 20,0m,
 - od linii rozgraniczających ul. Wiślanej – minimum 5,0m,
 - od linii rozgraniczających ul. Jabłoniowej – minimum 10,0m,
 - od linii rozgraniczających ul. Łyczyńskiej – minimum 5m,
 - od linii rozgraniczających ulic dojazdowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych – minimum 5,0m;
- e) wysokość zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 11,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, rzędna poziomu parteru maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu;
- f) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 1 kondygnacja z wysokim dachem;
- g) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo;
- h) dla dachów ustala się:
- spadek połaci dachowych od 35^o do 45^o,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - zakaz stosowania do pokrycia dachów blach falistych, blachy lub azbestu;
- i) dla elewacji ustala się:
- dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;
- k) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej.
- 3) W zakresie sytuowania reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 8 uchwały.
- 4) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia ogólne § 9 uchwały;
- 5) Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulicy lokalnej 2KDL (ul. Wiślanej), ciągów pieszych z możliwością dojazdu 1 i 2KPJ i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, dróg wewnętrznych nowo wydzielanych zgodnie z ustaleniami planu, oraz w przypadku wjazdów usankcjonowanych przed wejściem w życie planu - z ulic zbiorczych KDZ i drogi głównej 1KDG/KDZ;
 - b) zakaz tworzenia nowych zjazdów z ulic zbiorczych KDZ i ulicy głównej (docelowo zbiorczej po wybudowaniu obwodnicy) 1KDG/KDZ; w przypadku braku innego dojazdu dopuszcza się wprowadzenie nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi;
 - c) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 12 ust. 6 uchwały;
 - d) dla działek budowlanych położonych przy ul. Wilanowskiej obowiązują ustalenia § 11 i § 12 uchwały.
- 6) Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w §13-§20 planu.
- 7) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 24.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe - jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1-2 uchwały;
 - 2) funkcja mieszkaniowa – jako przeznaczenie dopuszczone (wbudowana w zabudowę usługową – maksymalnie dwa mieszkania).
2. Sposób zagospodarowania:
- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru WOChK, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 planu;
 - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki 20 m;
 - c) plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki oraz adaptuje działki, których powierzchnia nie spełnia wymaganego normatywu na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu;
 - d) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 10 planu;
 - e) obowiązek utrzymania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
 - f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 50%;
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.
 - 2) Standardy kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 30%;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy netto maksymalnie 0,6;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - od krawędzi jezdni ulicy Wilanowskiej – minimum 20,0m;
 - d) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo;
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 11,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu;
 - f) dla dachów nowych lub przebudowywanych obiektów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - nakaz stosowania do pokryć dachowych dachówki i elementów dachówkopodobnych;
 - zakaz stosowania do pokrycia dachów blach falistych, blach gładkich lub azbestu;
 - g) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - h) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;
 - i) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej.
- 3) W zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 8 uchwały;
- 4) Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna z istniejącego zjazdu z ulicy głównej docelowo zbiorczej oznaczonej 1KDG/KDZ (ul. Wilanowskiej);
 - b) zakaz tworzenia nowych zjazdów z ulicy głównej docelowo zbiorczej oznaczonej 1KDG/KDZ (ul. Wilanowskiej);
 - c) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 12 ust. 6 uchwały;
- 5) Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej:
- a) zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13-§ 20 uchwały.

- b) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 25.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKS

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) teren usług sakralnych z zielenią towarzyszącą, jako przeznaczenie podstawowe.
2. Sposób zagospodarowania
- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach obszaru WOChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu;
- b) obowiązek ochrony naturalnych form ukształtowania terenu, zwłaszcza w rejonie skarpy;
- c) obowiązek zachowania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki;
- d) obowiązek ochrony starodrzewu na działce kościoła;
- e) wokół drzew uznanych za pomniki przyrody, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek wyznaczenia strefy ochronnej o szerokości 15,0 m z zakazem zabudowy;
- f) w ramach strefy ochrony konserwatorskiej A1 ustala się wymogi określone w § 9, w tym obowiązek uzgadniania wszelkich prac z wojewódzkim konserwatorem zabytków dla wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. A 1104/263 z dnia 12 października 1960r. terenu zespołu kościoła parafialnego p.w. św. Zygmunta, składającego się z budynku kościoła wraz z dzwonnica w granicach ogrodzenia (zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 3 uchwały);
- g) zakaz wprowadzania innej zabudowy na działce kościoła.
- 2) Standardy kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 30%;

- c) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania nowych ogrodzeń, z wyjątkiem remontów konserwatorskich istniejącego ogrodzenia.
- 3) W zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 8 uchwały.
- obowiązuje zakaz stosowania reklam z wyjątkiem tablic informacyjnych o zabytkach i atrakcjach turystycznych
- 4) Warunki obsługi komunikacyjnej:
- a) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy oznaczonej symbolem 2KDL (ul. Wiślańskiej),
- b) parkowanie dla potrzeb kościoła w liniach rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem 2KDL oraz zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 6 uchwały.
- 5) Przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13-§ 20 planu.
- 6) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 26.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1UK/US

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) tereny inwestycji kościelnych, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1-2 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) tereny usług sportu, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) drobne nieuciążliwe usługi towarzyszące, jako przeznaczenie dopuszczalne.
2. Sposób zagospodarowania
- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach obszaru WOChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu;
- b) obowiązek ochrony naturalnych form ukształtowania terenu, zwłaszcza w rejonie skarpy;
- c) dopuszcza się drobne prace niwelacyjne terenu poza obszarem skarpy;

d) obowiązek zachowania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki.

2) Standardy kształtowania zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 30%;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 25m od linii rozgraniczającej terenu 1Z, a na fragmencie od północnej strony 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5m od linii rozgraniczającej ul. Wiślanej (2 KDL) i ciągu pieszego KP,

d) ustala się obowiązek stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem i formami sąsiadującej architektury, uwarunkowanych historycznie i kulturowo;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

f) dla nowej zabudowy ustala się:

- obowiązek stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);
- wyklucza się możliwość stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;
- wyklucza się możliwość stosowania jaskrawych kolorów do elewacji i dachów;
- dachy o spadkach od 25° do 45°;

g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- wysokość od 1,5m do 1,7m;
- grodzienie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;

h) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy.

3) W zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 8 uchwały.

4) Warunki obsługi komunikacyjnej:

- a) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Wiślanej),
- b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 6 uchwały.

5) Warunki przebudowy, budowy i rozbudowy systemu infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13-§ 20 planu.

6) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

- a) obowiązują ustalenia ogólne § 9 uchwały;
- b) obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich prac z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dla budynku ludowego z 1917r. (zgodnie z § 9 uchwały).

7) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 27.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren inwestycji kościelnych, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1-2 uchwały jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) nieuciążliwe usługi, jako przeznaczenie dopuszczone;

2. Sposób zagospodarowania:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach obszaru WOChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu;
- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki 20m;
- c) 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;
- d) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 10 planu;
- e) obowiązek utrzymania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.
- 2) Standardy kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 30%;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,6;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- 20m od linii rozgraniczającej terenu 6Z, a na fragmencie od południowej strony 5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5m od linii rozgraniczającej ul. Wiślanej (4 KDZ),
 - 5m od linii rozgraniczającej terenu 1UKS;
- d) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy;
- e) ustala się obowiązek stosowania w nowej zabudowie zharmonizowanych z otoczeniem form architektonicznych, uwarunkowanych historycznie i kulturowo;
- f) wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- g) dla nowej zabudowy ustala się:
- obowiązek stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);
 - wyklucza się możliwość stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;
 - wyklucza się możliwość stosowania jaskrawych kolorów do elewacji i dachów;
 - dachy wysokie o spadku do 45°;
- h) w stosunku do ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - obowiązek stosowania ogrodzeń o wysokości od 1,5m do 1,7m;
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.
- 3) W zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 8 uchwały.
- 4) Warunki obsługi komunikacyjnej:
- a) dostępność komunikacyjna terenu z istniejącego zjazdu z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL (ul. Wiślanej);
- b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 6.
- 5) Przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13-§ 20 uchwały.
- 6) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:
- a) obowiązują ustalenia ogólne § 9 uchwały;
- b) obowiązuje wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac związanych z budynkiem murowanej plebanii (zgodnie z § 9 uchwały).
- 7) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 28.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM-2RM

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa zagrodowa (mieszkańcowa i gospodarcza), jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) usługi nieuciążliwe na części działki nie większej niż 15% jej powierzchni – jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1-2 uchwały.

2. Sposób zagospodarowania terenu

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach obszaru WOChK i w obszarze otuliny Chojnow-

- skiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu;
- b) 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;
 - c) ochrona naturalnych form ukształtowania terenu skarpy;
 - d) obowiązek utrzymania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.
- 2) Standardy kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 30%;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy netto maksymalnie 0,6;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Łyczynskiej (KDZ) minimum 8,0m lub zgodnie z rysunkiem planu;
 - od górnej krawędzi skarpy na terenie 1RM: 6,0m, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń ogólnych § 8 ust. 6 pkt 3;
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 11,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - e) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu, nie więcej niż 1 kondygnacja z wysokim dachem;
 - f) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35° do 45°; dla obiektów usługowych do 45°;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - nakaz stosowania do pokryć dachowych dachówki oraz elementów dachówkopodobnych; zakaz stosowania do pokrycia dachów blach falistych, blach gładkich lub azbestu;
 - g) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - h) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy siedliskowej, w tym budynków gospodarczych;
 - i) w zakresie budowy ogrodzeń obowiązują następujące ustalenia:
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - wprowadza się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 60%;
 - wysokość ogrodzeń do 1,5m;
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.
- 3) W zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 8 uchwały.
- 4) Warunki obsługi komunikacyjnej:
- a) dostępność komunikacyjna terenów z ul. Łyczynskiej (1 KDZ) – istniejącymi zjazdami
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych §12 ust. 6.
- 5) Warunki przebudowy, budowy i rozbudowy systemu infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13-§ 20 planu.
- 6) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:
- a) obowiązują ustalenia ogólne § 9 uchwały.
- 7) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 29.

Tereny oznaczone na rysunku planu
symbolami 1R-2 R

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) użytkowanie rolnicze lub ogrodnicze, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki i sposoby zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się stosowanie drobnych form architektury ogrodowej tj. lawek, oczek wodnych;
- c) przy wprowadzaniu roślinności zaleca się stosowanie gatunków drzew owocowych lub rodzimych gatunków drzew ozdobnych o umiarkowanej sile wzrostu, tak aby nie przesłaniały bryły budynku kościoła p.w. św. Zygmunta i budynku starego wiatraka na działce o numerze ewidencyjnym 9;
- d) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu oraz ochrona krajobrazowa ekspozycji skarpy;
- e) w zakresie budowy ogrodzeń obowiązują następujące ustalenia:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 80%;
 - wysokość ogrodzeń do 1,5m;
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.

§ 30.

Tereny oznaczone na rysunku planu
symbolami 1Z-6 Z

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń nieurządzona na terenach skarpy i wzdłuż rowów melioracyjnych - jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zieleń urządzona nawiązująca do naturalnych form terenów zieleni – na fragmentach, jako dopuszczona.

2. Warunki i sposoby zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach obszaru WO ChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 planu;
- b) obowiązuje zakaz zabudowy;
- c) w przypadku zagospodarowania terenu zielenią dopuszcza się stosowanie drobnych form architektury ogrodowej tj. lawek;
- d) przy wprowadzaniu roślinności zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew ozdobnych o umiarkowanej sile wzrostu, tak aby nie przesłaniały bryły budynku kościoła p.w. św. Zygmunta i budynku starego wiatraka na działce o numerze ewidencyjnym 9;
- e) ze względu na położenie w obszarze WO-ChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4 uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony naturalnych form ukształtowania terenu skarpy;
- f) w zakresie budowy ogrodzeń obowiązują następujące ustalenia:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 80%;
 - wysokość ogrodzeń do 1,5m;
 - grodzenie działek pod warunkiem stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.
- g) dla fragmentów terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nr ewid. AZP 60-68/17 oraz AI obowiązują ustalenia ogólne § 9 uchwały.

§ 31.

Tereny oznaczone na rysunku planu
symbolami 1WS-7WS

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) rowy melioracyjne – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz innego przeznaczenia.

2. Sposoby zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie ciągłości i przepustowości cieków wodnych;

- b) zakaz grodzenia;
- c) nakaz uwzględnienia wzdłuż rowów pasów terenu nieprzeznaczonych pod zabudowę, o szerokości 6,0m w celu zapewnienia technicznych warunków dla oczyszczania rowów.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 32.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu – w następującej wysokości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/Z – 20%;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem MNU – 20%;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem U – 20%;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem RM – 20%;
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolem UK/US – 20%;

- 7) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w § 32 ust. 1 pkt 1-6 – 0%;
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 będzie pobierana, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku, w razie zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 33.

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

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 35.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ignacy Gołębiowski