



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 Łeszno-wola..... 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

5879

UCHWAŁA Nr 228/V/16/2008

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 5 czerwca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Obór i Łyczyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania uchwały nr 68/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Obór i Łyczyna, zmienionej uchwałą nr 350/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, na wniosek Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna uchwala co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów Obór i Łyczyna.
2. Granice planu określone zostały na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 740ha, położony w obrębie Obory i obrębie Obory-Łyczyn.

§ 2.

1. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) ekrany akustyczne i ogrodzenia pełne,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego,
 - 6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - 7) ścieżki rowerowe,
 - 8) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
 - 9) granica zasięgu urządzeń melioracji szczegółowych,
 - 10) lokalizacja przejazdu bezkolizyjnego,
 - 11) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 4) obszary rezerwatów przyrody,
 - 5) granica GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”,
 - 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - 7) granica pomiędzy strefą „B” i „C” ochrony uzdrowskiej.

3. Oznaczenie graficzne granic administracyjnych gruntów Obór i Obór-Łyczyna jest oznaczeniem na rysunku planu o charakterze informacyjnym.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze postulowanym:
 - 1) proponowane podziały na działki budowlane,
 - 2) proponowana lokalizacja pomnika Bohaterów Powstania Styczniowego z 1863r.
5. Liniowe oznaczenie graficzne wyznaczające granice strefy „K” ochrony konserwatorskiej i strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenie biegnące po tych liniach.

§ 4.

Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszarów przewidzianych do rehabilitacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 5.

Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych i nie zostały one wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.
- 2) Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.
- 3) Szczegółowych zasad i warunków obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie zachodzą przesłanki zastosowania tej procedury na obszarze planu.

§ 6.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwa-

- rzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 4) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
 - 5) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
 - 6) usługach nieuciążliwych towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie powodują nadmiernej generacji ruchu oraz nie są związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
 - 8) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
 - 9) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
 - 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć działalność uznaną za uciążliwą lub ponadnormatywną wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
 - 11) obiekcie podstawowej obsługi technicznej miasta - należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu lub umożliwiające wymianę informacji nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, nie będących oczyszczalniami ścieków, stacjami redukcyjnymi gazu, głównymi punktami zasilania, stacjami uzdatniania wody,
 - 12) gromadzeniu odpadów - rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
 - 13) składowaniu odpadów - rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
 - 14) zieleni gminnej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczne - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.
- § 7.
1. Każde ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.
 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w dziale III w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych, o których mowa w dziale II.
- Dział II
Ustalenia ogólne
- Rozdział 2
Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu
- § 8.
1. Tereny funkcjonalne w ramach jednego przeznaczenia wyznacza się liniami rozgraniczającymi

cymi zgodnie z rysunkiem planu i oznaczają się odpowiednio symbolami przeznaczenia literowymi i literowo-cyfrowymi w zależności od specyfiki zagospodarowania. Symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, a numer jest wyróżnieniem cech danego terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych:

- 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MN to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi,
- 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZN to tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerваты przyrody,
- 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZL to tereny lasów,
- 4) teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZC to teren nieczynnego cementarza,
- 5) teren oznaczony symbolem przeznaczenia US to teren usług sportu,
- 6) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U to tereny usług nieuciążliwych,
- 7) teren oznaczony symbolem przeznaczenia UT to teren usług nieuciążliwych z zakresu usług turystyki, oświaty, kultury, zdrowia, wypoczynku i rekreacji,
- 8) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia R to tereny rolnicze - pola uprawne, użytki zielone i zadrzewienia,
- 9) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia R/ZL to tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesień,
- 10) teren oznaczony symbolem przeznaczenia W to teren infrastruktury technicznej – wodociągi – ujęcie wody,
- 11) teren oznaczony symbolem przeznaczenia G to teren infrastruktury technicznej – gazownictwo – stacja redukcyjno - pomiarowa,
- 12) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia WS to tereny wód powierzchniowych,
- 13) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1KD-G to teren drogi publicznej klasy drogi głównej (obwodnica),
- 14) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 2KD-G to teren drogi publicznej klasy drogi głównej,

- 15) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KD-Z to tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 16) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KD-L to tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- 17) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D to tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 18) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia KDW to tereny dróg wewnętrznych,
- 19) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia CPR to tereny ciągów pieszo-rowerowych.

3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 9.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia: 1KD-G, 2KD-G, od 1KD-Z do 7KD-Z, od 1KD-L do 3KD-L, od 1KD-D do 5KD-D, tereny ciągów pieszo-rowerowych: 1CPR, 2CPR oraz teren usług sportu oznaczony symbolem przeznaczenia US.

§ 10.

Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjnych o pow. przekraczającej 0,2m² w formie wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń lub umieszczanych na budynkach:

- 1) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni dróg publicznych. Zasięg tej strefy, to pas terenu obejmujący jezdnię wraz z terenem położonym po obu stronach na zewnątrz jezdni po 4 m od krawężnika dla ulic dróg publicznych,
- 2) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
- 3) wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjnych na drzewach, obiektach wyposażenia ulic oraz obiektach infrastruktury technicznej,
- 4) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z ich zarządcą,
- 5) wyklucza się umieszczanie reklam na terenach oznaczonych symbolami od 1ZN do 4ZN,

- 6) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości,
- 7) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie mogą być wyższe niż wysokość dopuszczalnej zabudowy na danym terenie,
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami malej architektury,
- 9) dopuszcza się reklamy na budynkach usytuowane w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji,
- 10) reklamy wolnostojące muszą być wkomponowane w otoczenie,
- 11) budynki na których mogą być montowane reklamy muszą być zaprojektowane z uwzględnieniem miejsca, powierzchni i sposobu montażu tych reklam,
- 12) nakazuje się utrzymanie tablic i urządzeń reklamowych we właściwym stanie technicznym i zapewnienie estetycznego, zgodnego z dobrym obyczajem wyglądu obiektu i otoczenia.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem znajduje się następujący obiekt objęty ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - zespół dworsko-folwarczny w Łyczynie wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-35, w dniu 28 lutego 2000r. z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej;
2. Na terenie zabytkowego zespołu dworsko-folwarczno-wszelkie działania związane ze zmianą zagospodarowania terenu wymagają zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3. W stosunku do zabytków, wymienionych w ust. 1, wszelkie prace remontowe i budowlane przy obiektach oraz działania inwestycyjne na działkach, na których są one usytuowane, wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi.
4. W stosunku do terenów w granicach stref „W” ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologiczne (stanowiska archeologiczne nr ew.

AZP 60-67/17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 52, 60-68/4, 5, określone granicą na rysunku planu i oznaczone numerami 60-67/18, 19; 60-67/17; 60-67/52; 60-67/21; 60-67/20; 60-67/22, 23, 24; 60-67/26; 60-68/4, 5) plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora uzgodnienia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem właściwemu organowi wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej) powodujących zmiany w użytkowaniu terenu oraz wymagających prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu na głębokości poniżej 30cm od istniejącego poziomu terenu;
- 2) obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagana jest zgoda od wojewódzkiego konserwatora zabytków na ich prowadzenie.

5. Postuluje się przeniesienie istniejącego pomnika Bohaterów Powstania Styczniowego z 1863 roku w miejsce proponowanej lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu oraz przeprowadzenie badań archeologicznych w miejscu obecnej lokalizacji pomnika. Zagospodarowanie nowej lokalizacji pomnika powinno uwzględniać jego ochronę, ewentualną odnowę oraz prawidłową ekspozycję w terenie.

6. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:

- 1) Chojnowski Park Krajobrazowy, zwany dalej ChPK, w granicach oznaczonych na rysunku planu;

- 2) rezerwat przyrody pod nazwą „Łęgi Oborskie”, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 3) rezerwat przyrody pod nazwą „Skała Oborska”, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 4) rezerwat przyrody pod nazwą „Łęczyńska Olszyna”, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 5) otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 6) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Dla terenów, wymienionych w ust. 1 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.
3. Obszar objęty planem jest objęty ochroną jako część uzdrowiska Konstancin – Jeziorna. Na terenach, w granicach strefy B i C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie B i C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna - zgodnie z obowiązującym statutem uzdrowiska oraz z przepisami odrębnymi dotyczącymi uzdrowisk.

§ 13.

Wskazuje się część terenu planu jako obszar głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”. W celu ochrony tego terenu nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód wglębnych,
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 14.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni gminnej:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym

użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

§ 15.

1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych plan wskazuje lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni izolacyjnej lub zieleni o funkcji krajobrazowej plan ustala następujące nakazy i zakazy:
 - 1) postuluje się zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - 2) zagospodarowanie terenu przy zespołach o charakterze liniowym musi umożliwiać migrację zwierząt,
 - 3) nakazuje się uwzględnianie zespołów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

§ 16.

1. Zabrania się realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza oraz poziomu hałasu, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej.
3. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się, że lokalizację wszystkich obiektów o wysokości 50 m nad poziom terenu i wyższych, takich jak: maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje telefonii komórkowej, elektrownie wiatrowe na obszarze planu, wymagają każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP.

§ 17.

Wskazuje się zasięg występowania urządzeń melioracji szczegółowych jego granicą na rysunku planu. W celu ochrony urządzeń melioracji ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości minimum 3m umożliwiają-

cych dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,

- 2) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków z kanalizacji sanitarnej i innych zanieczyszczeń poza ściekami deszczowymi w miejscach, gdzie rowy zostały przystosowane do celów komunalnych,
- 3) w projektach inwestycji wchodzących w kolizję z urządzeniami melioracji lub lokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy przyjąć jako nadrzędny cel zachowanie drożności urządzeń melioracji,
- 4) zakazuje się ujmowania wody z urządzeń melioracji wodnych,
- 5) rowy melioracyjne przebiegające przez teren opracowania należy zachować, a zabudowania lokalizować w odległości minimum 3 m od ich górnych skarp.
- 6) na terenach w zasięgu występowania urządzeń melioracji szczegółowych, opiniowania w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, na etapie projektu zagospodarowania działki, wymagają projekty następujących inwestycji:
 - a) zabudowy,
 - b) zmiany trasy, przekrycia bądź likwidacji cieków melioracyjnych oraz wznoszenia budowli komunikacyjnych,
 - c) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym,
 - d) odprowadzenia ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią.

Rozdział 5 Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 18.

Podstawową sieć komunikacji drogowej tworzą drogi publiczne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia 1KD-G, 2KD-G, od 1KD-Z do 7KD-Z, od 1KD-L do 3KD-L, od 1KD-D do 5KD-D.

§ 19.

Ustala się następujące zasady powiązań układu podstawowego sieci komunikacji drogowej wyznaczonej w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- 1) lokalny układ komunikacji terenu gruntów Obór i Łyczyna ma być połączony z zewnętrznym poprzez drogi oznaczone symbolem przeznaczenia 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z do 7KD-Z;

- 2) ruch generowany na obszarze planu winien mieć połączenie w kierunku:

- a) południowym do układu dróg wojewódzkich drogą przez Łyczyn Parcele,
- b) północnym do układu dróg wojewódzkich drogą przez Obory,
- c) wschodnim do układu dróg wojewódzkich drogami do sołectwa Habdzin i sołectwa Gassy.

§ 20.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się:

- 1) tereny dróg wewnętrznych istniejących i wyznaczanych w zależności od potrzeb w ramach zagospodarowywania terenów funkcjonalnych w trakcie realizacji planu. Wydzielanie dróg wewnętrznych musi być zgodne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) przebieg ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu oraz innych w zależności od potrzeb. W zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, bezwzględnie należy przewidzieć miejsce pod jej realizację.

§ 21.

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie własnej działki,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa liczba wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni użytkowej handlu,
 - d) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomii.
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych na działkach z zabudową istniejącą w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%.

Rozdział 6
**Ogólne zasady obsługi w zakresie
infrastruktury technicznej**

§ 22.

Wszystkie obiekty i urządzenia obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownice, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzanymi przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, jeżeli takie opracowania zostały sporządzone.

§ 23.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.
4. Realizację stacji bazowych telefonii komórkowej, spełniających wymagania przepisów odrębnych dopuszcza się na terenie funkcjonalnym – 2U pod warunkiem, że stacja nie wymaga budowy masztu i będzie zlokalizowana na istniejącym obiekcie budowlanym.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę działek budowlanych sieciami magistralnymi w oparciu o istniejące ujęcie wody wskazane przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
- 2) w razie niemożności zapewnienia potrzebnych dostaw wody przez wodociąg, dopuszczenie indywidualnych ujęć wody – z obowiązkiem podłączenia budynków do wodociągu gminnego po jego wybudowaniu.

§ 25.

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

- 1) docelowy, zorganizowany sposób odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych zbiornikach podziemnych na nieczystości,
- 3) obowiązek docelowego podłączenia projektowanych obiektów do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- 4) zakazuje się odprowadzenia ścieków do gruntu i realizacji indywidualnych ekologicznych oczyszczalni ścieków,
- 5) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. poniżej 50m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- 6) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. powyżej 50m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych z tych nawierzchni z odpowiednimi służbami ochrony środowiska Urzędu Gminy,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do istniejących rowów po uprzednim ich podczyszczeniu i pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. Dopuszcza się ewentualne odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do studni chłonnych po uprzednim ich podczyszczeniu i pod warunkiem uzyskania zgód odpowiednich służb ochrony środowiska Urzędu Gminy.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła wystarczające dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, energię elektryczną, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii.

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi,
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,

- 3) dla budownictwa jednorodzinne i zagrodowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
- 4) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym,
- 4) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 5) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
- 6) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenerge-

tycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,

- 7) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 29.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 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;

Rozdział 7

Ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane

§ 30.

1. Działki powstałe w wyniku podziału działek winny spełniać parametry działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
2. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być „scalone i podzielone” w oparciu o przepisy związane z gospodarką nieruchomościami.

§ 31.

Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej gminy, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszojezdnich, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni i być zgodny z ustaleniami szczegółowymi planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Dział III
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 8

**Przeznaczenie, zagospodarowanie
i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi
towarzyszącymi, oznaczonych symbolami
przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN**

§ 32.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych towarzyszących,
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych (gospodarczych) wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1MN, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i 3.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN adaptuje się istniejącą zabudowę, z prawem do remontu, rozbudowy i ewentualnej jej wymiany.

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego,
- 2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 4) realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 34.

Wydzielenie działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN uwarunkowane jest następująco:

- 1) zapewniony jest dostęp do drogi publicznej,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1500m²,

- 3) w następujących przypadkach, jeśli działki nadają się do zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych niż określona w pkt 2):

- a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
- b) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków mieszkalnych, jeżeli nie można wydzielić działki o powierzchni określonej w pkt 2,
- c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonymi w planie,
- d) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu.

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN ustala się następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
- 2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 3) na działkach, których szerokość terenu pod zabudowę jest mniejsza niż 12m, dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy równoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) długość tej ściany nie będzie większa niż 12m,
 - b) na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) budynek nie będzie przylegał do granicy więcej niż jedną ścianą,
- 4) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 5) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,

- b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 6) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 7) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej;
- 8) ustala się wykonywanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi,
- 9) powierzchnia ażurowa w ogrodzeniach nie może być mniejsza niż 50%,
- 10) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej ulicy,
- 11) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 12) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację tylko dwóch budynków, w tym jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,

§ 36.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN i 3MN ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - 300m²,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 35m²,
- 4) maksymalna wysokość budynków - 12m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 2,

- 6) maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym - 1,
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych (gospodarczych) - 8m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
- 8) maksymalna ilość kondygnacji budynków garażowych (gospodarczych) - 1,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 70%,
- 10) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60cm nad poziom terenu.

Rozdział 9

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U

§ 37.

- 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1U i 2U przeznacza się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych.
- 2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U dopuszcza się realizację i utrzymanie zabudowy usługowej, w tym: przetwórstwa, rzemiosła i drobnej wytwórczości.
- 3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych (gospodarczych) wolnostojących towarzyszących zabudowie usługowej.
- 4. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U dopuszcza się lokalizowanie budynków magazynowych wykorzystywanych do produkcji rolnej, ogrodniczej i sadowniczej;
- 5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U dopuszcza się wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej całego budynku.
- 6. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1U w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i 3.

§ 38.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U zakazuje się:

- 1) lokalizowania usług wykraczających uciążliwością dla środowiska poza granice terenu oraz usług technicznych związanych z obsługą taboru komunikacyjnego,

- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni towarzyszącej,
- 3) dystrybucji i składowania takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprzeczanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 39.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U wydzielanie działki budowlanej musi spełniać następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony bezpośredni dostęp do wyznaczonej w planie drogi publicznej,
- 2) wyklucza się wydzielanie działek geodezyjnych pod drogi wewnętrzne,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 5 000m².

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) nie dopuszcza się aby nowy budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe.
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 5) ustala się wykonywanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8m z zakazem realizacji

pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęsł prefabrykatami betonowymi,

- 6) powierzchnia ażurowa w ogrodzeniach nie może być mniejsza niż 50%,
- 7) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy,
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 41.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U i 2U ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12m od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1U - 60%,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 2U - 40%.

Rozdział 10

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług nieuciążliwych z zakresu turystyki, oświaty, kultury, zdrowia, wypoczynku i rekreacji, oznaczonego symbolem przeznaczenia UT

§ 42.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia UT przeznaczony jest na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych z zakresu turystyki, oświaty, kultury, zdrowia, wypoczynku i rekreacji.
2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną jako uzupełniającą funkcję podstawowej, zrealizowaną jako mieszkanie właściciela, administratora lub innych osób sprawujących nadzór nad obiektem.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia UT, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i 3.
4. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia UT zabrania się lokalizacji jakiegokolwiek nowej zabudowy kubaturowej.

§ 43.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia UT wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni towarzyszącej,
- 2) dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 44.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia UT wydzielanie działki budowlanej musi spełniać następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony bezpośredni dostęp do wyznaczonej w planie drogi publicznej,
- 2) wyklucza się wydzielanie działek geodezyjnych pod drogi wewnętrzne,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 5 000m².

Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów rolniczych - pola uprawne, użytki zielone i zadrzewienia oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1R do 13R

§ 45.

Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia od 1R do 13R przeznacza się na cele gospodarki rolnej - pola uprawne, użytki zielone i zadrzewienia.

§ 46.

1. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1R do 13R zakazuje się:
 - 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 2) składowania jakichkolwiek odpadów,
 - 3) realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
2. W odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 4R, 5R, 6R, 9R i 10R - w uzasadnionych przypadkach, gdy obwodnica uniemożliwia dotychczasowy sposób dojazdu, plan ustala obsługę terenów rolnych przez realizację dróg dojazdowych prowadzonych w liniach rozgraniczających obwodnicy oznaczonej na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KD-G.

3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację dróg wewnętrznych jako dojazd do pól oraz urządzeń odwodnienia dróg na obszarach rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia 4R, 5R, 6R, 9R i 10R.

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów rolniczych z dopuszczeniem zalesień, oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1R/ZL do 3R/ZL

§ 47.

Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od 1R/ZL do 3R/ZL przeznacza się na cele gospodarki rolnej z dopuszczeniem zalesień.

§ 48.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1R/ZL do 3R/ZL zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 49.

Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1R/ZL do 3R/ZL ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 4) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy odrębne,
- 5) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzania lasów.

Rozdział 13

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów objętych formą ochrony przyrody - rezerwaty przyrody, oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1ZN do 4ZN

§ 50.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od 1ZN do 4ZN przeznacza się pod zieleń objętą formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody - rezerwaty przyrody.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1ZN do 4ZN zagospodarowanie odbywać się ma zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 51.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1ZN do 4ZN zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody, tj. takich, dla których nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia terenu na cele nieleśne i nierolnicze.

Rozdział 14

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu nieczynnego cmentarza znaczonego symbolem przeznaczenia ZC

§ 52.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZC przeznaczony jest na realizację i utrzymanie funkcji związanych z cmentarzem i obiektami sepulkralnymi.
2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZC realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: dojeżdża i dojazd, ogrodzenia.

§ 53.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZC wprowadza się całkowity zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 54.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia ZC ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od terenów dróg publicznych,
- 2) postuluje się oświetlenie terenu,
- 3) zakazuje się wznawienia użytkowania cmentarza.

Rozdział 15

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sportu znaczonego symbolem przeznaczenia US

§ 55.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia US przeznaczony jest na realizację i utrzymanie funkcji związanych z usługami sportu z dużym udziałem zieleni.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US realizację infrastruktury technicznej, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury.

§ 56.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych i innych usług nie związanych z funkcją terenu,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodnictwa lub sadownictwa nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych,
- 3) realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 57.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia US ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
- 3) postuluje się oświetlenie terenu,
- 4) do utwardzania powierzchni komunikacyjnych należy stosować materiały półprzepuszczalne,
- 5) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych obiektów kubaturowych o wysokości do 6m, o przeznaczeniu sportowym: szatnie, WC,
- 6) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 7) na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny należy zapewnić miejsca parkingowe, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 10 średnio przewidywanych użytkowników, mogących przebywać na terenie jednocześnie.

Rozdział 16

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych znaczonego symbolem przeznaczenia od 1WS do 4WS

§ 58.

Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od 1WS do 4WS przeznaczony jest na realizację i utrzy-

manie funkcji związanych z wodami powierzchniowymi.

§ 59.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1WS do 4WS wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 2) realizacji wszelkich urządzeń i budowli nie związanych z przeznaczeniem terenów.

§ 60.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1WS do 4WS ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
- 2) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu,
- 3) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie obwodnicy przez teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1WS.

Rozdział 17

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej gminy oznaczonych symbolami przeznaczenia G i W

§ 61.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia G i W przeznacza się na realizację i utrzymanie infrastruktury technicznej.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia G i W zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów.

§ 62.

Na terenach infrastruktury technicznej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa – stacja redukcyjno-pomiarowa oznaczony symbolem przeznaczenia G,

- 2) teren infrastruktury technicznej – wodociągów – ujęcie wody oznaczone symbolem przeznaczenia W.

§ 63.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia G i W zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 64.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia G i W ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem,
- 2) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe dla pracowników obsługi.

Rozdział 18

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1ZL do 4ZL

§ 65.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od 1ZL do 4ZL przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z gospodarką leśną.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1ZL do 4ZL dopuszcza się realizację i utrzymanie zieleni wysokiej o charakterze krajobrazowym.

§ 66.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1ZL do 4ZL wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 67.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1ZL do 4ZL ustala się następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiejkolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,
- 5) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzenia lasów.

Rozdział 20

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych terenu obwodnicy oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KD-G oraz terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: 2KD-G, od 1KD-Z do 7KD-Z, od 1KD-L do 3KD-L, od 1KD-D do 5KD-D

§ 68.

Teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1KD-G przeznacza się na realizację i utrzymanie drogi publicznej klasy drogi głównej pełniącej rolę obwodnicy Konstancina-Jeziornej, a jednocześnie docelowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 724.

§ 69.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KD-G, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) przekrój poprzeczny drogi dwujezdniowy, tj. dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda, z pobocznymi i rowami odwadniającymi rozdzielone pasem dzielącym zalecanej szerokości 5m,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 40m, ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) na drodze 1KD-G skrzyżowania z innymi drogami publicznymi można realizować w miejscach przecięcia z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 4KD-Z, 5KD-Z oraz 2KD-L,
- 4) dopuszcza się utworzenie za zgodą zarządcy drogi 1KD-G dodatkowych skrzyżowań lub

przejazdów bezkolizyjnych na tej drodze w odległości nie mniejszej niż 600m pomiędzy skrzyżowaniami, służących zapewnieniu dojazdów do terenów rolnych, odciętych przebiegiem drogi 1KD-G oraz obsłudze ruchu lokalnego,

- 5) nakazuje się realizację skrzyżowania z drogami publicznymi służącymi zapewnieniu ruchu sprzętem rolniczym, przejścia dla przejazdu bydła i dojazdów do terenów rolnych, odciętych przebiegiem drogi 1KD-G oraz obsłudze ruchu lokalnego w miejscach lokalizacji przejazdu bezkolizyjnego
- 6) dopuszcza się realizację kładek nad terenem drogi umożliwiających połączenie komunikacyjne z terenami położonymi po obu stronach drogi z zastrzeżeniem wcześniejszego uzgodnienia lokalizacji i funkcji kładki z zarządcą drogi 1KD-G,
- 7) nakazuje się realizację ekranu akustycznego w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Habdzin oraz od strony zabudowy mieszkaniowej sołectwa Parcela, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) nakazuje się realizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej, na wskazanych na rysunku planu odcinkach,
- 9) nakazuje się przełożenie kanału Habdzińskiego w części kolidującej z drogą,
- 10) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających ochronę istniejącego starorzecza oraz swobodny przepływ wody, pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami przeznaczenia 5R, 4R i 6R oraz 9R i 10R,
- 11) nakazuje się dokonanie, przed realizacją drogi, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych w celu umożliwienia prawidłowego funkcjonowania systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń,
- 12) dopuszcza się w rejonach skrzyżowań i węzłów dostosowanie wielkości terenu przeznaczonego do zajęcia do rozwiązań określonych w projekcie drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) obsługa komunikacyjna terenów przylegających do terenu obwodnicy oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KD-G może się odbywać jedynie za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg niższych klas, włączonych do drogi tylko na skrzyżowaniach wyznaczonych lub dopuszczonych w planie,

- 14) dopuszcza się na terenach: 4R, 5R, 6R, 9R, 10R lokalizację urządzeń związanych z odwodnieniem obwodnicy oraz z obsługą komunikacyjną terenów odciętych obwodnicą od dotychczasowego dojazdu w zakresie określonym w projekcie drogi,
- 15) dopuszcza się zastosowanie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniach z publicznymi drogami poprzecznymi,
- 16) usytuowanie wysokościowe drogi powinno nawiązywać do ukształtowania terenu,
- 17) dopuszcza się etapową realizację poszczególnych elementów drogi,
- 18) nakazuje się stworzenie szczelnego systemu odwodnienia i odprowadzania spływów opadowych i roztopowych poprzez szczelne rowy drogowe bądź rowy trawiaste na odcinkach, gdzie nie ma bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- 19) rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i powinny uniemożliwiać przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych, a także ograniczać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku wód podziemnych w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów,
- 20) wody opadowe mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych po uprzednim oczyszczeniu w ilości zgodnej z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 21) nakazuje się stosowanie urządzeń oczyszczających spływy deszczowe przed każdym zrzutem ścieków opadowych do odbiornika, szczegółowa lokalizacja urządzeń oraz ich rodzaje muszą być ustalone w dalszych etapach projektowania,
- 22) odbiornikami oczyszczonych wód opadowych powinny być cieki i rowy melioracyjne w zlewniach rzek: Wilanówki, Jezioraki i Wisły, w tym Kanał Habdziński i Kanał Brzeski oraz Jezioro Goździe pod warunkiem zachowania co najmniej dobowego czasu dopływu,
- 23) odbiorniki (koryta cieków) powinny być przystosowane do przyjęcia zwiększonych odpływów z odwodnienia drogi, w przypadku niewystarczającej przepustowości lub dla zabezpieczenia odbiorników przed przeciążeniem retencjonowanie spływów deszczowych powinno odbywać się w uszczelnionych zbiornikach retencyjnych lokalizowanych w pasie drogowym obwodnicy,
- 24) kierowane do odbiorników odpływy nie mogą powodować zakłóceń stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
- 25) nakazuje się przebudowę odcinków rowów kolidujących z układem drogowym zapewniającą zachowanie istniejącego reżimu przepływów w sieci hydrograficznej,
- 26) nakazuje się przebudowę rurociągów drenarskich kolidujących z układem drogowym w formie nowych zbieraczy i przepustów dla zapewnienia ciągłości przepływu,
- 27) zakazuje się odprowadzania ścieków opadowych nawet oczyszczonych do wód podziemnych,
- 28) nakazuje się instalowanie na wylotach z urządzeń oczyszczających urządzeń odcinających dopływ umożliwiających ochronę odbiorników: cieków, jezior i rowów, przed dopływem substancji niebezpiecznych będących skutkami wypadków komunikacyjnych lub innych przyczyn,
- 29) nakazuje się uzyskanie stosownych decyzji i uzgodnień w tym pozwoleń wodnoprawnych na odprowadzanie oczyszczonych spływów deszczowych do wód powierzchniowych,
- 30) w stosunku do terenu oznaczonego symbolem W postuluje się ochronę ujęcia wody przed zanieczyszczeniami bytowo - sanitarnymi oraz wodami opadowymi z obwodnicy,
- 31) nakazuje się w miejscach kolizji drogi z ciekami i rowami melioracyjnymi ich przebudowę oraz wykonanie przejść wodnych takich jak mosty lub przepusty, w celu zachowania przepływu w sieci, zgodnie z warunkami ustalonymi przez organy gospodarki wodnej,
- 32) nakazuje się przebudowę rurociągów drenarskich kolidujących z obwodnicą lub przecinających poprzecznie pas drogowy przez wykonanie nowych zbieraczy i wykonanie przepustów dla zapewnienia ciągłości przepływu,
- 33) nakazuje się w miejscach kolizji drogi z sieciami: gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną ich przebudowę lub odpowiednie zabezpieczenie zgodnie z warunkami określonymi przez właściwych zarządców sieci,

- 34) w przypadku przejść poprzecznych infrastrukturą techniczną przez trasę obwodnicy, należy zachować warunki wynikające z przepisów odrębnych, lokalizacja sieci w liniach rozgraniczających projektowanej drogi dopuszczalna jest za zgodą i na warunkach zarządcy drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 70.

Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 2KD-G, od 1KD-Z do 7KD-Z, od 1KD-L do 3KD-L, od 1KD-D do 5KD-D przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

§ 71.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

1. Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej oznaczone symbolem przeznaczenia 2KD-G.
2. Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolem przeznaczenia od 1KD-Z do 7KD-Z.
3. Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem przeznaczenia od 1KD-L do 3KD-L.
4. Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem przeznaczenia od 1KD-D do 5KD-D.

§ 72.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 2KD-G, od 1KD-Z do 7KD-Z, od 1KD-L do 3KD-L, od 1KD-D do 5KD-D zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni towarzyszącej.

§ 73.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 2KD-G, od 1KD-Z do 7KD-Z, od 1KD-L do 3KD-L, od 1KD-D do 5KD-D ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej powinny być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) postuluje się oświetlenie terenów położonych przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,

- 3) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu,

- 4) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg, jeśli wody te są odprowadzane do gruntu w jednym punkcie, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

- 5) postuluje się oświetlenie dróg położonych przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,

- 6) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 74.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 2KD-G ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) postulowana szerokość jezdni minimum 7,0m,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25,0m, Dopuszcza się zwężenia i poszerzenia pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) drogi na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę powinny być wyposażone w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe, a poza terenem zabudowanym w pobocza,
- 4) dopuszcza się urządzenie nowych zjazdów oraz włączeń dróg wewnętrznych z drogi 2KD-G oraz zachowanie istniejących zjazdów do istniejącej zabudowy,
- 5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 75.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1KD-Z do 7KD-Z ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) postulowana szerokość jezdni minimum 7,0m,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20,0m, Dopuszcza się zwężenia i poszerzenia pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) drogi na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę powinny być wyposażone w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe, a poza terenem zabudowanym w pobocza,
- 4) dopuszcza się zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,

- 5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 76.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1KD-L do 3KD-L ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) postulowana szerokość jezdni minimum 6,5m,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15,0m. Dopuszcza się zwężenia i poszerzenia pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) postuluje się wyposażenie dróg w chodniki.

§ 77.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1KD-D do 5KD-D ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) postulowana szerokość jezdni minimum 4,5m,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0m. Dopuszcza się zwężenia i poszerzenia pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) postuluje się wyposażenie dróg w chodniki.

Rozdział 21

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ścieżek rowerowych, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem przeznaczenia KDW i ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolem przeznaczenia 1CPR, 2CPR

§ 78.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia KDW przeznaczony na realizację drogi wewnętrznej.
2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KDW zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - 2) gminnej infrastruktury technicznej,
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 79.

Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KDW oraz na terenach dróg wewnętrznych realizowanych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych: 1MN, 2M, 3 MN oraz od 1R do 13R ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni minimum 4m,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KDW - 8m,
 - b) dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych wymagających wydzielenia geodezyjnego – 8m,
- 3) postuluje się oświetlenie terenów położonych przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 80.

Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KDW zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej niewymagających prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych.

§ 81.

Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami przeznaczenia 1CPR, 2CPR realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż - 3,5m,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu musi wynosić nie mniej niż 8m,
- 3) postuluje się oświetlenie terenów położonych przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,
- 4) dopuszcza się ciągi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 82.

Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z oznaczonym na rysunku planu przebiegiem ścieżek rowerowych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5m dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0m dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 3) postuluje się, żeby teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę był oświetlony w sposób właściwy,
- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać jako ogólnodostępne.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

Rozdział 22

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 83.

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

§ 84.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu - w następującej wysokości:
 - 1) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN, 3 MN, 1U, 2U, UT, US,
 - 2) 0% - dla pozostałych terenów.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 85.

W odniesieniu do obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi, zatwierdzonego uchwałą nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006r.

§ 86.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 87.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 88.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ignacy Gołębiowski