



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 lipca 2007 r.

Nr 127

TREŚĆ:
Poz.:

UCHWAŁA SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

- 3326 — nr 45/07 z dnia 19 marca 2007r. w sprawie zmian budżetu Województwa Mazowieckiego na 2007 rok..... 22075

UCHWAŁY RAD POWIATÓW:

- 3327 — uchwała nr VI/44/2007 Rady Powiatu w Kozienicach z dnia 12 marca 2007r. w sprawie udzielenia poręczenia kredytu zaciągniętego przez Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Kozienicach..... 22181
- 3328 — uchwała nr VI/45/2007 Rady Powiatu w Kozienicach z dnia 12 marca 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie powiatu na 2007 rok..... 22182
- 3329 — uchwała nr VI/48/2007 Rady Powiatu w Kozienicach z dnia 12 marca 2007r. w sprawie wprowadzenia zamian w planie finansowym Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Kozienicach na 2007 rok..... 22188
- 3330 — uchwała nr 37/VI/2007 Rady Powiatu Grodzkiego z dnia 29 marca 2007r. w sprawie zmiany uchwały nr 19/III/2006 Rady Powiatu Grodzkiego z dnia 21 grudnia 2006r. w sprawie ustalenia regulaminu określającego wysokość oraz szczegółowe warunki przyznawania dodatków do wynagrodzenia zasadniczego, nagród ze specjalnego funduszu nagród oraz określającego sposób obliczania i wypłacania wynagrodzenia za godziny ponadwymiarowe i godziny doraźnych zastępstw dla nauczycieli szkół i placówek prowadzonych przez Powiat Grodzki..... 22189
- 3331 — uchwała nr VII/52/2007 Rady Powiatu w Wyszku z dnia 28 marca 2007r. w sprawie zatwierdzenia zmian w Statucie Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wyszku..... 22190
- 3332 — uchwała nr VII/53/2007 Rady Powiatu w Wyszku z dnia 28 marca 2007r. w sprawie określenia zadań i wysokości środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na 2007 rok..... 22200
- 3333 — uchwała nr VII/54/2007 Rady Powiatu w Wyszku z dnia 28 marca 2007r. w sprawie ustalenia regulaminu określającego wysokości i szczegółowe warunki przyznawania i wypłacania nauczycielom dodatków do wynagrodzenia zasadniczego, szczegółowe warunki obliczania i wypłacania wynagrodzenia za godziny ponadwymiarowe i godziny doraźnych zastępstw nauczycieli oraz wysokości i kryteria przyznawania nagród za osiągnięcia dydaktyczno – wychowawcze..... 22201

UCHWAŁY ZARZĄDÓW POWIATÓW:

- 3334 — uchwała nr 77/13/07 Zarządu Powiatu w Sierpcu z dnia 15 marca 2007r. w sprawie przedstawienia sprawozdania rocznego z wykonania budżetu powiatu w Sierpcu za 2006 rok..... 22212
- 3335 — uchwała nr 19/68/2007 Zarządu Powiatu w Wyszku z dnia 27 marca 2007r. w sprawie zmiany uchwały nr 162/180/2001 Zarządu Powiatu w Wyszku z dnia 13 grudnia 2001r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Powiatu Wyszkińskiego z późniejszymi zmianami..... 22254

- 3336** — uchwała nr 22/2007 Zarządu Powiatu w Zwoleniu z dnia 14 marca 2007r. w sprawie przedłożenia Radzie Powiatu w Zwoleniu oraz Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie Zespół w Radomiu sprawozdania z wykonania budżetu powiatu za 2006 rok..... 22254

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 3337** — uchwała nr 47/V/4/2007 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 1 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielewa – część północna i wschodnia..... 22282
- 3338** — uchwała nr VII/34/07 Rady Gminy w Regiminie z dnia 4 kwietnia 2007r. w sprawie ustalenia planu sieci publicznych szkół podstawowych oraz granic ich obwodów... 22303
- 3339** — uchwała nr VII/35/07 Rady Gminy w Regiminie z dnia 4 kwietnia 2007r. w sprawie utworzenia Gminnego Zespołu Szkół w Regiminie i nadania Statutu..... 22304
- 3340** — uchwała nr VII/36/07 Rady Gminy w Regiminie z dnia 4 kwietnia 2007r. w sprawie zarządzenia poboru podatków w drodze Inkasa, wyznaczenia Inkasentów i określenia wysokości wynagrodzenia za Inkaso..... 22309

UCHWAŁY ZGROMADZENIA ZWIĄZKÓW GMIN:

- 3341** — uchwała nr IV/2007 Zgromadzenia Związku Gmin Regionu Plockiego z dnia 11 kwietnia 2007r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Związku Gmin Regionu Plockiego za 2006 rok..... 22310
- 3342** — uchwała nr V/2007 Zgromadzenia Związku Gmin Regionu Plockiego z dnia 11 kwietnia 2007r. w sprawie zmian w budżecie Związku Gmin Regionu Plockiego za 2007 rok..... 22319
- 3343** — uchwała nr I/7/2007 Zgromadzenia Związku Komunalnego „Nieskażone Środowisko” z siedzibą w Łosicach z dnia 23 marca 2007r. w sprawie uchwalenia budżetu Związku Komunalnego „Nieskażone Środowisko” na rok 2007..... 22320

UCHWAŁA ZARZĄDÓW ZWIĄZKÓW GMIN:

- 3344** — uchwała nr 1/2007 Zarządu Związku Międzygminnego Kampinos z dnia 19 marca 2007r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania budżetu Związku za rok 2006..... 22322
- 3345** — uchwała nr I/2007 Zarządu Powiatu Gmin nad Iłżanką z dnia 16 marca 2007r. w sprawie przedłożenia Zgromadzeniu Związku Gmin nad Iłżanką sprawozdania z wykonania budżetu Związku Gmin nad Iłżanką za 2006 rok..... 22325
- 3346** — uchwała nr 41/2007 Zarządu Związku Gmin „Radomka” z siedzibą w Przytyku z dnia 19 marca 2007r. w sprawie przedłożenia sprawozdania z wykonania budżetu Związku za 2006 rok..... 22326

3337

UCHWAŁA Nr 47/V/4/2007

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 1 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa - część północna i wschodnia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania uchwały nr 69/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. zmienionej uchwałą nr 340/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa - część północna i wschodnia, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa - część północna i wschodnia.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

3. Plan składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonego na mapie w skali 1:2000 złożonej z trzech części - 1A, 1B i 1C;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 320ha, położony w części północnej i wschodniej sołectwa Bielawa w obrębie Bielawa, według granic oznaczonych na rysunku planu - biegnących:

- 1) od północnego – zachodu – granicą administracyjną sołectwa Bielawa będącą granicą gminy Konstancin-Jeziorna;
- 2) od północy – granicą administracyjną sołectwa Bielawa będącą granicą gminy Konstancin-Jeziorna dalej granicą sołectwa Bielawa z granicą sołectwa Okrzeszyn;
- 3) od wschodu - granicami sołectwa Bielawa z sołectwem Obórki, sołectwem Opacz oraz sołectwem Habdzin;
- 4) od południowego-zachodu - granicą sołectwa Bielawa z miastem Konstancin-Jeziorna, dalej wzdłuż wschodniej granicy działki nr ew. 982 i wzdłuż południowo-zachodniego brzegu kanału biegnącego równolegle do działki drogowej o nr ew. 984 (przez działki o nr ew. 1058/3, 1057/4, 1057/3, 1056/1, 1055/1, 1054/1, 1053/1, 1052/1, 1051/1, 1049/1, 1048/1, 1047/1, 1046/1 oraz do połowy działki nr ew. 1045/2);
- 5) od południa - północną linią rozgraniczającą projektowanej obwodnicy drogi nr 724.

§ 3. Plan zawiera ustalenia, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa - część północna i wschodnia, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa - część północna i wschodnia, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 złożonej z trzech części - 1A, 1B i 1C - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar określony w § 2 uchwały;

5) terenie - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;

6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów dachów, otwartych ganków i balkonów;
- 8) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz do obiektów usługowych i przemysłowych;
- 9) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 10) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej lub leśnej;
- 11) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności mającej na celu zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności - a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych - nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie wymagające placów składowych i bazy transportowej;
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie powodują nadmiernej generacji ruchu;
- 13) współczynnika intensywności zabudowy „I” - należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki lub - dopuszczonej do zabudowy - części działki;
- 14) współczynnika zabudowy „p.z.” - należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznych obrysach budynków, do powierzchni całej działki budowlanej lub - dopuszczonej do zabudowy - części tej działki;
- 15) powierzchni terenu zagospodarowanego zielenią - należy przez to rozumieć powierzchnię części działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Do powierzchni terenów zagospodarowanych zielenią nie wlicza się: zieleni na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych, a także wód powierzchniowych;
- 16) wysokości budynku lub jego części - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku liczony od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 17) strefach oddziaływania linii przesyłowych elektroenergetycznych średniego (15kV) i wysokiego (110kV) napięcia - rozumie się przez to tereny położone w pasach o szerokości - odpowiednio - 7,5m i 18m na stronę od osi tych linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

- 2) tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
 - 3) tereny przeznaczone na potrzeby zbiornika retencyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolem WS-1;
 - 4) tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
 - 5) tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej i dla retencji wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem R.WS;
 - 6) tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej z zabudową zagrodową oraz dla retencji wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem R.WS.RM;
 - 7) tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - 8) tereny przeznaczone dla retencji wód powierzchniowych i zieleni urządzonej, z dopuszczeniem użytkowania dla celów turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.ZP-UT;
 - 9) tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuczęściowych usług, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.MN.U;
 - 10) tereny przeznaczone dla usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U.P;
 - 11) tereny przeznaczone na potrzeby oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem lokalizacji innych inwestycji celu publicznego lub działalności usługowej i produkcyjnej oraz związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem K.U.P.RU;
 - 12) tereny dróg publicznych:
 - a) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP,
 - b) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
 - 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - 14) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK.
- § 6. Dla całego obszaru objętego planem, w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ustala się:
- 1) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do nieprzekraczalnych linii zabudowy, naniesionych na rysunku planu. W przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między nieprzekraczalną linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego); dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych (garaży) w granicy z terenem nieruchomości sąsiadującej, przy równoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) długość ściany budynku gospodarczego (garażu) nie może być większa niż 12m,
 - b) na działce sąsiedniej istnieje lub równocześnie będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy;
 - 3) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
 - 4) zakaz - z wyłączeniem terenów 1.U.P i 1.K.U.P.RU - wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych, szkła i blach lakierowanych;
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z podmurówką o wysokości powyżej 20 cm oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych; zakaz budowy ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8m;
 - 6) zakaz lokalizowania reklam. Na terenach posesji dopuszcza się instalowanie dwóch tablic informacyjnych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku. Powierzchnia tablicy nie może przekraczać 1,0m², a krawędzie tablic nie mogą wykraczać poza obrys ogrodzenia lub elewacji budynku. Ustalenia tego punktu nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych. Na terenach 1.U.P i 1.K.U.P.RU dopuszcza się instalowanie tablic informacyjnych jw. o powierzchni nie przekraczającej 6,0m².

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem, nad-
rędnym z punktu widzenia środowiska jest za-
chowanie jego walorów krajobrazowych oraz
ochrona wód podziemnych. W zakresie ochrony
środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania na terenie War-
szawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- wyodrębnionym granicami na rysunku pla-
nu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń
zawartych w obowiązujących dla tego obsza-
ru przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania wszelkich ograni-
czeń ustalonych dla strefy C w obowiązują-
cym statucie uzdrowiska Konstancin-
Jeziorna;
- 3) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia
drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i za-
krzewień śródpolnych, przydrożnych i nad-
wodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owo-
cowych oraz drzew i krzewów, których usu-
nięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę dróg i in-
nych urządzeń infrastruktury technicznej
określonych w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - d) zachowanie wymaganej przepisami odle-
głości od torów kolejowych;
- 4) obowiązek stosowania przy uzupełnianiu
zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przy-
drożnych - gatunków roślin rodzimych dla
danego obszaru;
- 5) obowiązek zachowania i pozostawienia w
dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych
łąk, wrzosowisk i torfowisk;
- 6) obowiązek utrzymania i ochrony naturalnej
sieci hydrograficznej: rzek, potoków, stru-
mien, starorzeczy, jezior, oczek wodnych,
bagien i torfowisk; zakaz zmiany naturalnego
charakteru ich brzegów, zanieczyszczania
wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia ro-
ślinności wodnej i nadwodnej. Ustalenia te
nie dotyczą działań służących retencji wód,
zapewnieniu bezpieczeństwa ludzi i mienia, w
tym regulacji wód dla celów przeciwpowo-
dziowych;
- 7) zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek cie-
ków oraz w odległości mniejszej niż 6m od
brzegów naturalnych cieków i naturalnych
zbiorników wodnych;
- 8) zakaz lokalizowania budynków i budowli oraz
podziemnych obiektów kubaturowych, w od-
ległości mniejszej niż 20m od brzegów natu-
ralnych cieków i naturalnych zbiorników
wodnych oraz od rowów melioracyjnych;
- 9) obowiązek zachowania istniejących urządzeń
melioracji wodnych. Dopuszcza się możli-
wość pogłębiania istniejących rowów melio-
racyjnych po uzgodnieniu z zarządzającym
slecią. Przed realizacją obwodnicy drogi nr
724 obowiązuje wykonanie - w uzgodnieniu z
zarządzającym tymi urządzeniami i na koszt
inwestora drogi - odpowiednich zabezpieczeń
lub przebudowy istniejących urządzeń melio-
racyjnych w celu umożliwienia prawidłowego
funkcjonowania systemu na terenach sąsied-
nich;
- 10) obowiązek zapewnienia dostępu do istnieją-
cych urządzeń melioracji wodnych, w tym za-
kaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniej-
szej niż 3m od istniejących rowów meliora-
cyjnych;
- 11) zakaz wprowadzania przy budowie zbiorni-
ków retencyjnych niekorzystnych zmian w
stosunkach wodnych;
- 12) zakaz zmiany ukształtowania terenu w obrę-
bie działek sąsiadujących z rzeką Wilanówką.
W granicach tych działek obowiązuje zakaz
wszelkich działań mogących wpływać na
zmianę stosunków wodnych na gruntach są-
siednich lub na warunki przepływu wody w
rzece Wilanówce. Projekty zagospodarowania
działek sąsiadujących z rzeką Wilanówką mu-
szą być uzgadniane z Wojewódzkim Zarzą-
dem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 13) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych,
wąwozów, lokalnych dolin a także śladów
pierwotnego osadnictwa;
- 14) obowiązek utrwalania i konserwacji po-
wierzchni stokowych w sąsiedztwie plano-
wanej obwodnicy drogi nr 724 i na jej nasy-
pach;
- 15) obowiązek zastosowania rozwiązań technicz-
nych umożliwiających swobodne bezkolizyj-
ne przemieszczanie się dziko żyjących zwie-
rząt przez teren obwodnicy;
- 16) obowiązek przyłączania terenów i budynków
do sieci wodociągowej;
- 17) zakaz lokalizowania nowych ujęć wód pod-
ziemnych; w obrębie zabudowanych nieru-
chomości znajdujących się w granicach tere-
nów R.WS.RM i R dopuszcza się eksploatację
istniejących i budowę nowych ujęć wód pod-

- ziemnych, jednak wyłącznie do czasu budowy wodociągu gminnego;
- 18) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się - w sytuacji braku kanalizacji - odprowadzanie ścieków bytowych do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych z istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych lokalizowanych - zgodnie z § 14 ust. 2, § 19 ust. 2, § 22 - w granicach terenów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 R, 1, 2 i 3R.WS.RM, 1, 2 i 3 RM.MN.U, jednak wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - 19) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 26 ust. 4 pkt 2 lit. d, e, f - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych oraz zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków do wód podziemnych, oczek wodnych, stawów i jezior bezodpływowych;
 - 20) obowiązek zapewnienia dla każdej nieruchomości miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 21) zakaz stosowania instalacji spalających paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, których eksploatacja wiąże się z wprowadzaniem gazów i pyłów do powietrza powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 22) preferuje się stosowanie linii teletechnicznych oraz elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie sieci kablowych;
 - 23) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew w granicach - oznaczonych na rysunku planu - stref oddziaływania linii przesyłowych elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia. Możliwość lokalizacji innych obiektów i urządzeń w obrębie tych stref wymaga uzyskania zgody Zakładu Energetycznego;
 - 24) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Zakazy te nie dotyczą elementów infrastruktury technicznej określonych w planie;
 - 25) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej dla terenu 1.WS.ZP-UT - jako przeznaczonego na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla terenów 1 i 2R.WS.RM - jako przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oraz dla terenów 1, 2 i 3 RM.MN.U - jako przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- § 8. Dla całego obszaru objętego planem, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek ochrony zabytków archeologicznych, położonych w granicach - oznaczonych na rysunku planu - stref ochrony konserwatorskiej, opisanych numerami 59-67/31, 59-67/40, 59-67/41. W obrębie tych stref ustala się:
- 1) obowiązek uzyskania, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - 2) obowiązek uzgadniania 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 wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- § 9.1. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, położonych w obrębie wałów przeciwpowodziowych rzeki Jezioroki, obowiązuje zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
- 1) sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub osypisk;
 - 2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.
2. Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych rzeki Jezioroki, ustala się zakaz:
- 1) wykonywania obiektów budowlanych - z wyjątkiem określonych w planie - kopania studni, sadzawek, dołów i rowów oraz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału (tzn. od granic terenu 1.WS);

- 2) uszkodzenia darniny lub innych umocnień;
- 3) uprawy gruntów, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału (tzn. od granic terenu 1.WS);
- 4) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
- 5) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych.

3. Każde odstępstwo od zakazów zawartych w ust. 2 oraz realizacja obiektów budowlanych określonych w planie wymaga uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego.

4. Projekty zagospodarowania działek sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi rzeki Jeziorki muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 10. W celu zabezpieczenia urządzeń melioracji szczegółowych, w obszarze objętym planem obowiązuje uzgadnianie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z właściwą jednostką administracji zarządzającą melioracjami i urządzeniami wodnymi, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, zgłaszania zamiaru wykonania robót budowlanych oraz prowadzenia robót budowlanych.

§ 11.1. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się - jeśli jest to konieczne - wydzielenie działek o innych parametrach.

2. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, mogą być zachowane.

3. Każda nowo utworzona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu. Dla terenów 1.K,U.P.RU - dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej również przez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 6m, wraz z ustanowieniem na tych drogach odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu.

4. Zakazuje się dokonywania podziałów gruntów skutkujących koniecznością urządzania zjazdów z obwodnicy drogi nr 724.

§ 12. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się żadnych tymczasowych form zagospodarowania i sposobów użytkowania terenów, z wyjątkiem określonych w § 7 pkt 17 i 18, § 22 ust. 2.

Każde działanie zmieniające formy zagospodarowania lub sposób użytkowania terenu winno spełniać wymogi ustaleń planu.

§ 13. W granicach terenów objętych planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3 Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 14.1. Dla terenów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 R - przeznaczonych na cele gospodarki rolnej - ustala się:

1) zakaz zabudowy; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, budowle i obiekty - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane, bez możliwości zwiększenia powierzchni i kubatury. W granicach terenów 4.R i 5.R dopuszcza się możliwość budowy wiaduktu nad torami kolejowymi i mostu nad rzeką Jeziorką dla planowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724;

2) zaleca się stosowanie na drogach polnych nawierzchni gruntowych lub innych nawierzchni przepuszczalnych; dopuszcza się możliwość urządzenia nowych dróg gospodarczych.

2. W obrębie - położonych w granicach terenów 1.R i 6.R - działek z istniejącymi w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowej zabudowy zagrodowej. Dla działek tych ustala się:

1) zakaz zwiększenia istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu łącznej powierzchni zabudowy w obrębie działki o więcej niż 50%;

2) zakaz lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m od brzegów naturalnych cieków, naturalnych zbiorników wodnych i od rowów melioracyjnych oraz w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Jeziorki z możliwością uzyskania odstępstwa zgodnie z § 9 ust 3;

3) obowiązek lokalizowania nowych budynków w jak najmniejszej odległości od budynków istniejących, tak aby wszystkie budynki usytuowane na działce tworzyły zwarty zespół; odległość nowych budynków - i ich części - od budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu nie może być większa niż 50m;

4) obowiązek zachowania wysokości nowej zabudowy nie przekraczającej 10m od istniejącego poziomu terenu do kalenicy i 4,5m od istniejącego poziomu terenu do okapu; istniejące w

dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;

- 5) zakaz realizacji budynków o wysokości, łącznie z poddaszem użytkowym, powyżej dwóch kondygnacji;
- 6) zakaz stosowania dachów jednonapadowych oraz dachów o kącie nachylenia połąci innym niż 35°+45°; w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej, dla zabudowy gospodarczej lub garażowej dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich.

3. W granicach terenów 1, 3, 4 i 5 R, na gruntach położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych (1 i 2 KK), drzewa lub krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego.

4. Dla terenów R dopuszcza się łączenie nieruchomości oraz ustala się zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości w celu wydzielania działek przeznaczonych pod zabudowę. Dopuszcza się także podział gruntów rolnych zgodnie z właściwymi przepisami.

§ 15.1. W granicach terenu 1.WS - przeznaczonego na cele gospodarki wodnej - obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem możliwości remontowania, przebudowy i rozbudowy wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki oraz realizacji innych obiektów związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także budowy mostu nad rzeką Jeziorką dla planowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724;

2. Dla terenów WS nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 16.1. W granicach terenu 1.WS-1 - przeznaczonego na potrzeby zbiornika retencyjnego - obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych, w tym zbiornika retencyjnego odbierającego wody deszczowe z planowanej obwodnicy drogi nr 724 (drogi głównej ruchu przyspieszonego). Dno i skarpy zbiornika winny być uszczelnione.

2. Dla terenów WS-1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 17.1. Dla terenów 1, 2, 3 i 4 ZL - przeznaczonych na cele gospodarki leśnej - ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków, budowli i obiektów małej architektury służących gospodarce leśnej, realizowanych zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) obowiązek zachowania nieurządzonych nawierzchni dróg leśnych; dopuszcza się możliwość urządzenia nowych dróg gospodarczych o nawierzchni gruntowej.

2. W granicach terenu 3.ZL, na gruntach położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych (1 i 2 KK), drzewa lub krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego.

3. Dla terenów ZL nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 18.1. Dla terenów 1, 2, 3, 4 i 5R.WS - przeznaczonych na cele gospodarki rolnej i dla retencji wód powierzchniowych - ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, budowle i obiekty mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane, bez możliwości zwiększenia powierzchni i kubatury;
- 2) zaleca się stosowanie na drogach polnych nawierzchni gruntowych lub innych nawierzchni przepuszczalnych; dopuszcza się możliwość urządzenia nowych dróg gospodarczych.

2. W granicach terenu 3.R.WS dopuszcza się realizację dodatkowego skrzyżowania obwodnicy drogi nr 724 z drogą dojazdową do pól, z zachowaniem odległości co najmniej 800m od innych skrzyżowań obwodnicy.

3. W granicach terenu 3.R.WS, na gruntach położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych (1 i 2 KK), drzewa lub krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego.

4. Dla terenów R.WS nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 19.1. Dla terenów 1, 2 i 3R.WS.RM - przeznaczonych na cele gospodarki rolnej z zabudową zagrodową oraz dla retencji wód powierzchniowych - ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz zabudowy zagrodowej określonej w ust. 2; pozostałe istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, budowle i obiekty

mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane, bez możliwości zwiększenia powierzchni i kubatury;

- 2) zaleca się stosowanie na drogach polnych nawierzchni gruntowych lub innych nawierzchni przepuszczalnych; dopuszcza się możliwość urządzenia nowych dróg gospodarczych.

2. W obrębie - położonych w granicach terenów R.WS.RM - działek z istniejącymi w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowej zabudowy zagrodowej. Dla działek tych ustala się:

- 1) zakaz zwiększenia istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu łącznej powierzchni zabudowy w obrębie działki o więcej niż 50%;
- 2) zakaz lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20 od brzegów naturalnych cieków, naturalnych zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych oraz w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Jęziorki z możliwością uzyskania odstępstwa zgodnie z § 9 ust. 3;
- 3) obowiązek lokalizowania nowych budynków w jak najmniejszej odległości od budynków istniejących, tak aby wszystkie budynki usytuowane na działce tworzyły zwarty zespół; odległość nowych budynków - i ich części - od budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu nie może być większa niż 50m;
- 4) obowiązek zachowania wysokości nowej zabudowy nie przekraczającej 10m od istniejącego poziomu terenu do kalenicy i 4,5m od istniejącego poziomu terenu do okapu; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 5) zakaz realizacji budynków o wysokości, łącznie z poddaszem użytkowym, powyżej dwóch kondygnacji;
- 6) zakaz stosowania dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia polaci innym niż 35°+45°; w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej, dla zabudowy gospodarczej lub garażowej dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich.

3. W granicach terenów R.WS.RM dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. Dla terenów R.WS.RM dopuszcza się łączenie nieruchomości oraz ustala się zakaz dokony-

wania wtórnych podziałów nieruchomości w celu wydzielenia działek przeznaczonych pod zabudowę. Dopuszcza się także podział gruntów rolnych zgodnie z właściwymi przepisami.

§ 20.1. Dla terenu 1.ZP - przeznaczonego dla zieleni urządzonej - ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią niską; dopuszcza się możliwość wprowadzenia zieleni wysokiej pod warunkiem zapewnienia - zgodnie z przepisami o drogach publicznych - wymaganego pola widoczności na skrzyżowaniu drogi 1.KDZ z planowaną obwodnicą drogi Nr 724.

2. Dla terenów ZP nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 21.1. Dla terenu 1.WS.ZP-UT - przeznaczonego dla retencji wód powierzchniowych i zieleni urządzonej, z dopuszczeniem użytkowania dla celów turystyki i rekreacji - ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem możliwości realizacji budynków, budowli i obiektów objętych obowiązującymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, wydanyymi przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.

2. W granicach terenu WS.ZP-UT dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych - w rozumieniu przepisów Prawa wodnego - oraz urządzeń rekreacji i wypoczynku, jednak z wyłączeniem jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

3. Dla terenu WS.ZP-UT dopuszcza się łączenie nieruchomości oraz ustala się zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych.

§ 22.1. Dla terenów 1, 2 i 3 RM.MN.U - przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług - ustala się:

- 1) obowiązek zachowania - dla nowej działki powstałej w wyniku podziału - szerokości krótszego boku nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000m²;
- 2) zakaz przekroczenia pułapu intensywności zabudowy określonego współczynnikiem $i=0,35$;
- 3) obowiązek zachowania współczynnika zabudowy „p.z.” o wielkości nie większej niż 25%;
- 4) obowiązek zachowania w obrębie działki budowlanej przynajmniej 60% powierzchni terenu zagospodarowanego zielenią, w tym 20% powierzchni terenu zagospodarowanego zielenią wysoką;

- 5) zakaz lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych oraz od rowów melioracyjnych;
- 6) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż dwóch budynków, w tym jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, lub usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego. Ograniczenie ilości budynków gospodarczych nie dotyczy zabudowy zagrodowej;
- 7) obowiązek zachowania wysokości nowej zabudowy nie przekraczającej 10m od istniejącego poziomu terenu do kalenicy i 4,5m od istniejącego poziomu terenu do okapu; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 8) zakaz realizacji budynków o wysokości, łącznie z poddaszem użytkowym, powyżej dwóch kondygnacji;
- 9) zakaz stosowania dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci innym niż 35°+45°; w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej, dla zabudowy gospodarczej lub garażowej dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich.

2. W granicach terenów RM.MN.U - do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej - dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych. Zbiorniki te muszą być zlikwidowane po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej.

§ 23. Dla terenu 1.U.P - przeznaczonego dla usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - ustala się:

- 1) zakaz budowy zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) zakaz eksploatowania instalacji powodujących przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 3) obowiązek zachowania - dla nowej działki powstałej w wyniku podziału - powierzchni nie mniejszej niż 2 000m²;
- 4) zakaz przekroczenia pułapu intensywności zabudowy określonego współczynnikiem $i=0,4$;
- 5) obowiązek zachowania współczynnika zabudowy „p.z.” o wielkości nie większej niż 35%;

- 6) obowiązek zachowania w obrębie działki budowlanej przynajmniej 50% powierzchni terenu zagospodarowanego zielenią; wzdłuż wszystkich granic terenu 1.U.P obowiązuje wprowadzenie podwójnych szpalerów drzew;
- 7) zakaz lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych oraz od rowów melioracyjnych;
- 8) obowiązek zachowania wysokości nowej zabudowy nie przekraczającej 10m;
- 9) zakaz stosowania dachów jednospadowych - z wyjątkiem budynków lokalizowanych w granicy z terenem nieruchomości sąsiadującej - oraz dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45°.

§ 24. Dla terenu 1.K.U.P.RU - przeznaczonego na potrzeby oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem lokalizacji innych inwestycji celu publicznego lub działalności usługowej i produkcyjnej oraz związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych - ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego;
- 2) zakaz budowy zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 3) zakaz eksploatowania instalacji powodujących przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 4) obowiązek zachowania - dla nowej działki powstałej w wyniku podziału - powierzchni nie mniejszej niż 2 000m²;
- 5) zakaz przekroczenia pułapu intensywności zabudowy określonego współczynnikiem $i=0,4$;
- 6) obowiązek zachowania współczynnika zabudowy „p.z.” o wielkości nie większej niż 35%;
- 7) obowiązek zachowania w obrębie działki budowlanej przynajmniej 35% powierzchni terenu zagospodarowanego zielenią; wzdłuż wszystkich granic terenu 1.K.U.P.RU obowiązuje wprowadzenie podwójnych szpalerów drzew;
- 8) obowiązek zachowania wysokości nowej zabudowy nie przekraczającej 10m;
- 9) zakaz stosowania dachów jednospadowych - z wyjątkiem budynków lokalizowanych w granicy z terenem nieruchomości sąsiadującej - oraz dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45°.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego oraz uzbrojenia technicznego.

§ 25.1. Tereny dróg publicznych (KDGP, KDZ, KDL, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych oraz do lokalizacji sieci uzbrojenia terenu i zieleni.

2. W granicach terenów dróg publicznych (KDGP, KDZ, KDL, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) obowiązuje zakaz instalowania reklam - z wyjątkiem tablic gminnego systemu Informacji przestrzennej oraz znaków drogowych - oraz zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą: planowana obwodnica w ciągu drogi Nr 724 i planowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 - drogi główne ruchu przyspieszonego (1, 2 i 3 KDGP), droga zbiorcza (1.KDZ) i drogi lokalne (1, 2 i 3 KDL).

4. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie - zgodnie z rysunkiem planu - z przyległych dróg istniejących i noworealizowanych, w tym dróg wewnętrznych.

5. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

1) tereny 1, 2 i 3 KDGP - stanowiące fragmenty planowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724 (część terenu 1.KDGP i tereny 2 i 3 KDGP) oraz planowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 (część terenu 1.KDGP) - przeznacza się do pełnienia funkcji dróg głównych ruchu przyspieszonego. Dla terenów tych ustala się:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 50m, zwiększoną w rejonie dwupoziomowego skrzyżowania drogi nr 724 z drogą nr 721 oraz zmniejszoną w rejonie wiaduktu nad torami kolejowymi i mostu nad rzeką Jeziorką - zgodnie z rysunkiem planu. W rejonach skrzyżowań i węzłów plan dopuszcza dostosowanie wielkości terenu przeznaczonego do zajęcia do rozwiązań określonych w projekcie drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przekrój poprzeczny obwodnicy dwujezdniowy, tj. dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda, rozdzielone pasem dzielącym o zalecanej szerokości 5m. Na odcinkach prowadzących przez tereny rolne przyjmuje się przekrój drogowy tj. jezdnie z poboczami i rowami odwadniającymi, a w są-

siedztwie terenów zabudowanych dopuszcza się zastosowanie przekroju ulicznego tj. jezdnie w krawężnikach z chodnikami oddzielonymi od jezdni pasem zieleni,

c) skrzyżowanie z planowaną obwodnicą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 - oznaczoną symbolem KDGP - dwupoziomowe z estakadą w ciągu drogi nr 724 i wyspą centralną pod estakadą; dopuszcza się urządzenie bezkolizyjnego przejazdu wzdłuż drogi nr 721,

d) budowę wiaduktu nad torami kolejowymi - teren oznaczony symbolem KK - i mostu nad rzeką Jeziorką,

e) usytuowanie wysokościowe obwodnicy w nawiązaniu do ukształtowania terenu, z wyjątkiem przekraczania bocznicy kolejowej, rzeki Jeziorki, kanałów i starorzeczy oraz skrzyżowań dwupoziomowych,

f) wymóg realizacji ekranu akustycznego wzdłuż wschodniej granicy terenu 1.KDGP z terenem 4.R.WS, na odcinku 100m od drogi 4.KDD w kierunku południowym,

g) obsługę komunikacyjną terenów przylegających do obwodnicy zapewniać będą istniejące i projektowane drogi niższych klas, włączone do obwodnicy jedynie na skrzyżowaniach wyznaczonych w niniejszym planie oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi,

h) w niezbędnych przypadkach, obowiązek realizacji w liniach rozgraniczających obwodnicy dróg dojazdowych do działek odciętych obwodnicą,

i) możliwość prowadzenia wzdłuż obwodnicy ścieżki rowerowej,

j) możliwość etapowej realizacji obwodnicy w zakresie: długości realizacji odcinków, liczby jezdni oraz skrzyżowań,

k) wymóg przeprowadzenia na terenach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi geotechnicznych badań podłoża w celu zaprojektowania odpowiednich warunków posadowienia obwodnicy;

2) teren 1.KDZ przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 20m, minimalna szerokość jezdni - 7m; skrzyżowanie drogi zbiorczej 1.KDZ z obwodnicą drogi nr 724 - skanalizowane, czterowlotowe. W granicach

- terenu 1.KDZ należy urządzić chodniki i ścieżkę rowerową lub chodnik i ciąg pieszko-rowerowy;
- 3) teren 1.KDL przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 15m, minimalna szerokość jezdni - 6m. W granicach terenu 1.KDL należy urządzić chodniki i ścieżkę rowerową lub chodnik i ciąg pieszko-rowerowy;
 - 4) teren 2.KDL przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 12m, minimalna szerokość jezdni - 5,5m;
 - 5) teren 3.KDL przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 12m, minimalna szerokość jezdni - 5,5m;
 - 6) teren 4.KDL przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 15m, minimalna szerokość jezdni - 6m;
 - 7) teren 1.KDD przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 15m, minimalna szerokość jezdni - 6m;
 - 8) teren 2.KDD przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 12m, minimalna szerokość jezdni - 5,5m; skrzyżowanie drogi dojazdowej 2.KDD z obwodnicą drogi nr 724 - skanalizowane, czterowlotowe;
 - 9) tereny 3 i 4 KDD przeznaczone są do pełnienia funkcji drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 10m, minimalna szerokość jezdni - 5m;
 - 10) teren 5.KDD przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum - 13m, minimalna szerokość jezdni - 5,5m;
 - 11) teren 1.KDW przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi wewnętrznej, służącej do obsługi technicznej wałów przeciwpowodziowych rzeki Jezioroki - obowiązuje zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej co najmniej 5m;
 - 12) teren 2.KDW przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi wewnętrznej - dojazdowej do gruntów rolnych; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6m.
6. Położone w obszarze objętym planem tereny 1 i 2 KK przeznacza się na potrzeby kolei.
7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i garażowych w obrębie terenów nieruchomości, obejmowanych działaniami inwestycyjnymi. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 stanowisk na lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej i blur - minimum 3 stanowisk na 100m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla terenów produkcyjnych, przemysłowych i składowo-magazynowych - minimum 15 stanowisk na 1 000m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 4) dla terenów turystyki i rekreacji - minimum 1 stanowiska na 4 użytkowników.
- § 26.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci gminnych systemów uzbrojenia terenu.
2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego są tereny dróg publicznych i wewnętrznych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami dróg. Lokalizacja oraz przejścia poprzeczne sieci infrastruktury technicznej przez teren projektowanej obwodnicy drogi 724 dopuszczalne są za zgodą i na warunkach zarządcy drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach terenów noworealizowanych dróg obowiązuje utrzymanie rezerw terenu umożliwiających budowę wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu, sieci elektroenergetycznych (kablowych) oraz kanalizacji telefonicznej.
4. W obszarze objętym planem ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej,
 - b) w granicach terenów R.WS.RM i R - do czasu wybudowania wodociągu gminnego - dopuszcza się zaopatrywanie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:
- a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla odprowadzenia ścieków bytowych i gospodarczych do oczyszczalni ścieków wskazanej przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
 - b) w sytuacji braku kanalizacji dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wyłącznie na warunkach określonych w planie. Ścieki sanitarne mogą być wywożone wyłącznie do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej gnojówki, gnojowicy i odcieków z silosów a także wód opadowych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
 - e) odprowadzanie wód opadowych z terenów usługowych i przemysłowych do istniejących rowów po uprzednim ich oczyszczeniu do stanu i składu określonego w obowiązujących przepisach oraz za zgodą i na warunkach właściwej jednostki administracyjnej zarządzającej melioracjami i urządzeniami wodnymi, lub do bezodpływowych zbiorników kontenerowych z obowiązkiem podczyszczenia i zagospodarowania wód we własnym zakresie,
 - f) odprowadzanie wód opadowych z dróg zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD) i wewnętrznych (KDW) do istniejących rowów po uprzednim ich oczyszczeniu do stanu i składu określonego w obowiązujących przepisach oraz za zgodą i na warunkach właściwej jednostki administracyjnej zarządzającej melioracjami i urządzeniami wodnymi; dopuszcza się ewentualne odprowadzenie wód opadowych z dróg powierzchniowo do studni chłonnych pod warunkiem uzyskania zgody właściwej jednostki ochrony środowiska;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych z planowanej obwodnicy (1, 2 i 3 KDGP):
- a) obowiązek zapewnienia na całym odcinku drogi szczelnego systemu odwodnienia z dopuszczeniem odprowadzania spływów opadowych i roztopowych poprzez:
 - szczelne rowy drogowe na odcinkach przebiegających poza terenami zurbanizowanymi oraz rowy trawiaste, które mogą być stosowane jedynie w miejscach, gdzie nie ma bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
 - kanalizację deszczową na odcinku przebiegającym w sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz w rejonie obiektów inżynierskich,
 - b) stosowanie w zakresie odwodnienia wyłącznie takich rozwiązań technicznych, które nie wpłyną na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i które uniemożliwią przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych a także ograniczą przenikanie substancji niebezpiecznych mogących zagrozić środowisku wód podziemnych w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów. Dla ochrony odbiorników przed dopływem substancji niebezpiecznych będących skutkami wypadków komunikacyjnych lub innych przyczyn, obowiązuje instalowanie na wylotach do tych odbiorników urządzeń odcinających dopływ,
 - c) wymóg oczyszczenia wód opadowych z projektowanej drogi przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych - zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o ochronie środowiska. Przed każdym zrzućciem ścieków opadowych do odbiornika obowiązuje zainstalowanie urządzenia oczyszczającego spływy deszczowe,
 - d) odbiornikami oczyszczonych wód opadowych mogą być:
 - projektowany zbiornik retencyjny z uszczelnionym dnem i skarpami, oznaczony symbolem 1.WS-1, z odprowadzeniem wód nadmiarowych przez istniejącą sieć rowów melioracyjnych w zlewni rzeki Wilanówki,
 - rzeka Jeziorzka i rów prowadzący z terenu zakładów papierniczych do rzeki Jeziorzki,
 - ciek i rowy melioracyjne w zlewniach rzek Wilanówki, Jeziorzki i Wisły, w tym Kanał Habdziński,
 - e) wymóg przystosowania odbiorników (koryt cieków) do przyjęcia zwiększonych odpływów z odwodnienia drogi. W przypadku niewystarczającej przepustowości i dla zabezpieczenia odbiorników przed przeciążeniem ustala się wymóg retencjonowania

- splywów deszczowych w uszczelnionych zbiornikach retencyjnych lokalizowanych w pasie drogowym obwodnicy,
- f) zakaz powodowania przez kierowane do odbiorników odpływu jakichkolwiek zakłóceń stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
- g) zakaz odprowadzania do wód podziemnych także oczyszczonych ścieków opadowych,
- h) wymóg uzyskania stosownych decyzji i uzgodnień na odprowadzenie oczyszczonych splywów deszczowych do wód powierzchniowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dalsza gezyfikacja obszaru będzie możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
- c) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
- d) wymóg - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody. Gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
- e) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- b) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, np.: olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła ciepła i inne;
- 6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15kV RPZ „Jeziorna”, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4kV, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny,
- b) zapewnienie zasady pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej,
- c) preferuje się rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych,
- d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych - w granicach terenów RM.MN.U, U.P, K.U.P.RU - wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym,
- e) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
- f) wymóg zapewnienia dla poszczególnych nieruchomości rezerw miejsc i terenu dla lokalizacji sieci (linii), stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia w energię elektryczną lokowanych na tych terenach budynków i budowli a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- g) wymóg oświetlenia projektowanej obwodnicy drogi nr 724, w całym obszarze objętym planem,
- h) wymóg, aby przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywała się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego. W miejscach wystąpienia kolizji planowanej obwodnicy drogi nr 724 z siecią elektroenergetyczną obowiązuje przebudowa sieci

lub odpowiednie jej zabezpieczenie, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwego zarządcę sieci;

- 7) w zakresie gospodarki odpadami stałymi:
- a) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) zakaz lokalizowania masztów technicznych i obiektów telefonii komórkowej w całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu 1.U.P oraz 1.K.U.P.RU,
 - b) wymóg przebudowy lub wykonania odpowiedniego zabezpieczenia sieci telekomunikacyjnej - na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci - w miejscach wystąpienia kolizji tej sieci z planowaną obwodnicą drogi nr 724.

Rozdział 5 Ustalenia końcowe

§ 27. Dla obszaru objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 28. W związku ze wzrostem - w wyniku ustaleń planu - wartości nieruchomości, w celu pobrania opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość tej opłaty wynoszącą:

- 1) dla terenów 1, 2 i 3 R.WS.RM, 1.WS.ZP-UT, 1, 2 i 3 RM.MN.U, 1.U.P i 1.K.U.P.RU - 20% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla pozostałych terenów - 0% wzrostu wartości nieruchomości.

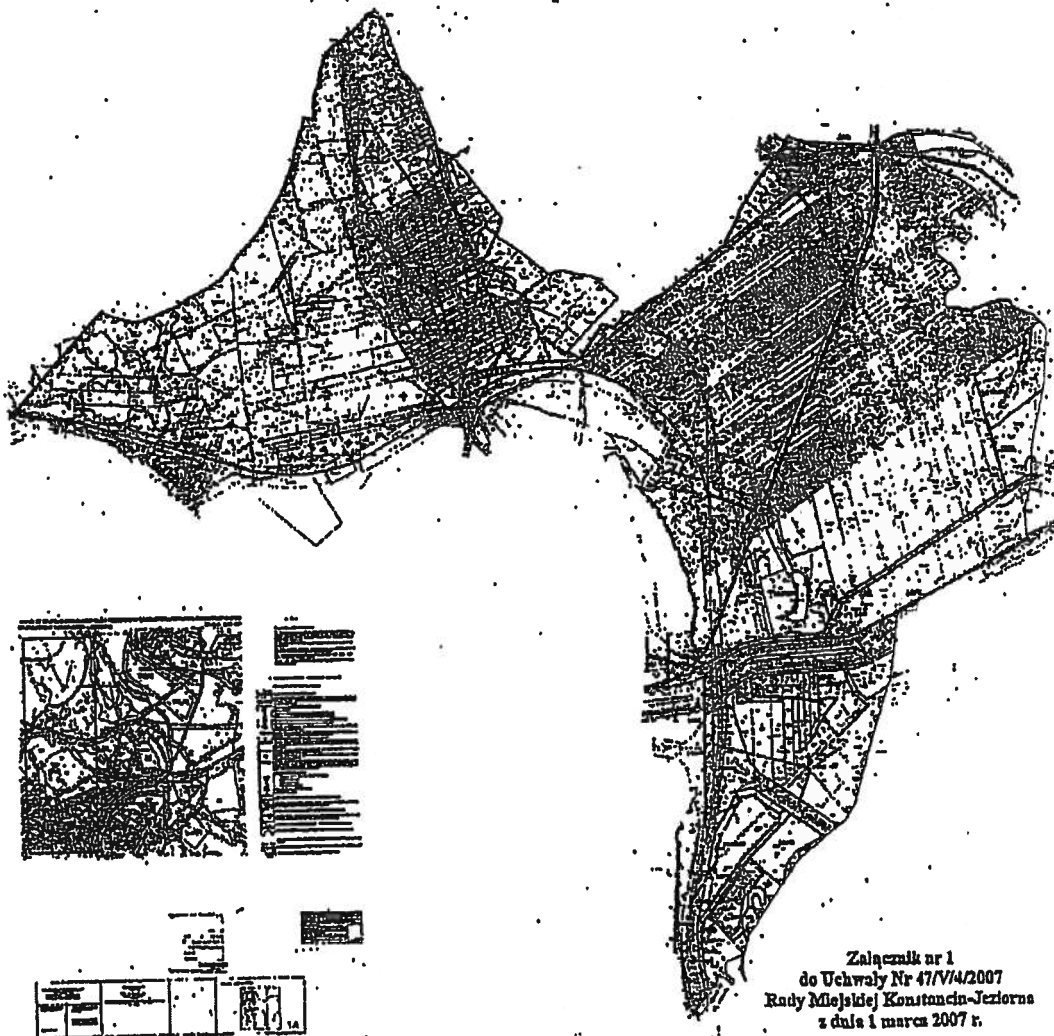
§ 29. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia innych planów.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ignacy Gołębiowski

MIKROPLAN ZAOPROJEKTOWANIA PRZESTRZENNEGO
SOŁECTWA BIELAWA - CZĘŚĆ PÓŁNOČNA I WSCHODNIA



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 47/V/4/2007
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 1 marca 2007 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Ignacy Giepiński

Załącznik nr 2
do uchwały nr 47/V/4/2007
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 1 marca 2007r.

Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa - część północna i wschodnia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki org. i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna załącznik do uchwały nr 47/V/4/2007 z dnia 1 marca 2007 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2									
1.	13.12.2006 r.	Bożena Kocamanek	Wniosek o: 1. Umocnienie realizacji zabudowy strefikowej na terenie działki nr ew. 1354/1; 2. Uzupełnienie funkcji oznaczonej symbolem 4.ZL o usługi turystyczne dla działki nr ew. 1350/4.	Działka nr ew. 1354/1, 1350/4	6.R (dz. nr 1354/1); 4.ZL (dz. nr 1350/4)	7 Ad. 1 - uwaga uwzględniona	8 Ad. 2 - uwaga nieuwzględniona - brak zgodności ze studium.	9 uwaga uwzględniona	10 Ad. 1 - uwaga nieuwzględniona Ad. 2 - uwaga nieuwzględniona.	11 Ad. 1. Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza, uwagi nie uwzględnia się przez dopuszczanie realizacji nowego siedliska na działce nr ew. 1354/1. Burmistrz uwzględnia uwagę w części, dopuścił rozbudowę siedliska już istniejącego, z możliwością zwiększenia powierzchni zabudowy w obrębie działki o 50%.
2.	14.12.2006 r.	Jacek Komosa	Prośba o zapewnienie dojazdu do nieruchomości (kt. nr 1340/1) po wybudowaniu obwodnicy.	Działka nr ew. 1340/1	1.K.U.P.RU 1.KDGP	-	uwaga uwzględniona	-	-	Uwaga uwzględniona przez Radę Miejską, możliwe do namontowania w formie poprawki do tekstu, co wywniosono, bez potrzeby kierowania planu do powołanego opracowania.
3.	19.12.2006 r.	Jolanta Guzińska	Prośba o przeznaczanie działki nr ew. 1785/2 na cele inwestycyjne.	Działka nr ew. 1785/2	4.R.WS, 1.KDGP, 1.K.U.P.RU	-	uwaga uwzględniona - brak zgodności ze studium.	-	uwaga uwzględniona	
4.	03.01.2007 r.	Hanna Rawala	Wniosek o zapewnienie możliwości zagospodarowania działki nr 544/3 jako rekreacyjnej, z możliwością podziału na działki o pow. 1000 m ² oraz dopuszczenia lokalizacji urządzeń rekreacji i wypoczynku.	Działka nr ew. 544/3	1.R.WS	-	uwaga uwzględniona - brak zgodności ze studium.	-	uwaga uwzględniona	
5.	11.01.2007 r.	Zdzisław i Aleksandra Komosa	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę strefikową.	Działka nr ew. 1328/1	1.R.WS.RM	-	uwaga uwzględniona - brak zgodności ze studium.	-	uwaga uwzględniona	

6.	15.01. 2007 r.	Zbigniew Siudziński	Wniosek o dodanie - w miejscach, w których mowa o usługach lub obiektach przemysłowych - następującego zapisu: „Plan ma służyć dostrzeżeniu działalności do wyznaczenia granic wlotowej uciążliwości do granic własnej działki”.							uwaga uwzględniona częściowo			uwaga nie-uwzględniona przez Burmistrza.	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza, uwagi nie uwzględnia się poprzez zmianę tekstu planu o zapis zamieszczony w uwadze. Burmistrz, uwzględniając uwagę w części, wprowadził w § 23 i 24 następujące ustalenia: „zakaz eksploatowania instalacji powodujących przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny”.
7.	15.01. 2007 r.	Bogusław Komosa	Wniosek o sprzeczowanie zapisu dotyczącego przejazdów przez obwodnicę. W tekście musi znaleźć się zapis dotyczący skrzyżowania ul. Powstańczej i Odrzańskiej - czy skrzyżowanie to będą boczodrogowe czy z sygnalizacją świetlną.										uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona przez Radę Miasta, możliwa do namalenia w formie poprawki do tekstu, co uwzględniono, bez potrzeby kierowania planu do powtórnego opracowania.
8.	15.01. 2007 r.	Jadwiga Zakawska	Wniosek o wprowadzenie do tekstu planu zapisu: „Plan ustala, że nadrejonem z punktu widzenia środowiska w obszarze objętym Planem, jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych oraz ochrona wód podziemnych.”										uwaga uwzględniona	
9.	15.01. 2007 r.	Bogusław Komosa	Wniosek o wykreślenie z tekstu planu zapisu o możliwości realizacji w/w obiektów lokalizowanych w granicy z terenem nieruchomości sąsiadującej. Dotyczy terenu 1 U.P. oraz zawarcie zapisu, który będzie zakazywał realizacji obiektów lokalizowanych w granicy działki.	Rozdz. 3 § 23 pkt 8	1.U.P.								uwaga nie-uwzględniona	
10.	15.01. 2007 r.	Hanna Hiebowicz	Wniosek o wprowadzenie do tekstu planu zapisu: „Plan wyklucza lokalizowanie usług przemysłowych i usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwość dla sąsiednich zabudowań i mieszkańców oraz lub znacząco negatywnie wpływać na zmianę parametrów środowiskowych.”										uwaga uwzględniona częściowo z zastrzeżeniem	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza, uwagi nie uwzględnia się poprzez zmianę tekstu planu o zapis zamieszczony w uwadze. Burmistrz, uwzględniając uwagę w części, wprowadził w § 23 i 24 następujące ustalenia: „zakaz eksploatowania instalacji powodujących przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny”.
11.	15.01. 2007 r.	Hanna Hiebowicz	Wniosek o wpisaniu do treści planu w Rozdz. 3 § 23 rodzaju usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, które nie mogą być realizowane ze względu na ich negatywny wpływ, oddziaływanie na środowisko oraz stanowiących zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.	Rozdz. 3 § 23									uwaga nie-uwzględniona	
12.	15.01. 2007 r.	Aleksandra Komosa	Wniosek o wprowadzenie w treści planu szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości dla posesyjnych terenów, o których mowa w § 11.1 (np. dla terenów 1, 2, 3 R.WS.RM oraz 1, 2, 3 RM, MN, U), zgodnie z postanowieniami zapisu w § 3 pkt. 8.	1-3 R.WS.RM 1-3 RM, MN, U									uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza, uwagi nie uwzględnia się poprzez wprowadzenie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości dla posesyjnych terenów (w tym wyznaczonego w uwadze) terenów (w tym wyznaczonego w uwadze). Burmistrz, uwzględniając uwagę w części, wprowadził dla terenów 1-3 R i 1-3 R.WS.RM przepis, dopuszczający łączenie nieruchomości oraz zezwalający dobowywanie w/w nieruchomości podziałów nieruchomości w celu wydzielenia działek przeznaczonych do zabudowy.

13.	15.01. 2007 r.	Lesz Szewczyk	Wniosek o wprowadzenie zmiany zapisu w Rozdz. 4 § 25 pkt 1h i nadanie następującego brzmienia „W niezbędnych przypadkach nabywają się realizację w limitach rozgraniczających obwodnicy dróg dojazdowych do poł odciętych obwodnicą”.	Rozdz. 4 § 25 ust. 5 pkt. 1 lit. h	1-3 KDGP	-	uwaga nie-uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	-
14.	15.01. 2007 r.	Miroslaw Szewczyk	Wniosek o zmianę zapisu w Rozdz. 3 § 21.1, gdzie nowa treść otrzymuje brzmienie: „Dla terenu 1.WS.ZP-UT - przeznaczanie dla rekreacji wód powierzchniowych i zieleni urządzonej, z dopuszczeniem użytkownika dla celów turystyki i rekreacji - uszła się zakaz zabudowy z wyjątkiem możliwości realizacji budynków, budowli i obiektów objętych decyzjami o pozwoleniu na budowę wydanymi przed końcem listopada 2006” - gdyż Bratopad jest datą sporządzenia raportu „Prognoza oddziaływania na środowisko”.	Rozdz. 3 § 21 ust. 1	1.WS.ZP-UT	-	uwaga nie-uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	-
15.	15.01. 2007 r.	Miroslawa Selańska	Wniosek o uzupełnienie treści projektu planu w Rozdz. 4 o tabelaryczne zestawienie zawierające szerokość dróg, lokalizację oraz symbole.	Rozdz. 4	-	-	uwaga nie-uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	-
16.	15.01. 2007 r.	Edward Budya	Wniosek o wprowadzenia zapisu umiarkowanego podział nieruchomości na działki i lokalizację zabudowy mieszkaniowej.	Działka nr ew. 116870	ZR	-	uwaga nie-uwzględniona - brak zgodności ze studium.	uwaga nie-uwzględniona	-
17.	19.01. 2007 r.	Katarzyna Wojcik	Uwaga w związku z przecięciem działek nr ew. 179171 i 17952 przez obwodnicę i nie przesacconiem ich na obszad budowlana.	Działki nr ew. 179171, 17952	4.R.WS. 1.KDGP 1.K.U.P.RU (dz. nr 17952); 2.KDGP. 5.KDD. 1.K.U.P.RU (dz. nr 179171)	-	uwaga nie-uwzględniona - brak zgodności ze studium.	uwaga nie-uwzględniona	-
18.	22.01. 2007 r.	Marianna Golik Zbigniew Golik oraz współwłaściele	Wniosek, by - zgodnie z art. 10.1 ustawy o planowaniu przestrzennym - w planie było uwzględnione dotychczasowe przeznaczenie terenu, stan prawny gruntów, ochrona środowiska oraz ochrona gruntów rolnych. Prośbę przeciwko zmianie przeznaczenia gruntów. Prośba o pozostawienie działek nr ew. 1548, 1274/1, 1202/1, 1138/1, 1038, 1027/1, 5187/1 i 507 jako terenów rolnych oraz zapewnienie dojazdów do wymienionych nieruchomości.	Działki nr ew. 1548, 1274/1, 1202/1, 1138/1, 1038, 1027/1, 5187, 507	1.R.WS (dz. nr 1548, 5187, 507); 3.R.WS (dz. nr 1027/1); 1.R (dz. nr 1138/1); 3.R (dz. nr 1274/1, 1203/1)	-	uwaga nie-uwzględniona - działki były i pozostają rolne, a działka nr ew. 1038 położona jest poza obszarem objętym planem.	uwaga nie-uwzględniona	-

19.	22.01. 2007 r.	Zdzisław Sochuj	Wniosek, by dla działki nr ew. 1772: 1. Przesunąć linię rozgraniczającą pas drogowy do miejsca, w którym istnieje obecnie śl. do krawężnika istniejącej drogi; 2. Ustanowić minimalną linię zabudowy nie więcej niż 5 m od istniejącej drogi.	Działka nr ew. 1772	3.R.M.M.N.U	Ad. 2 - uwaga uwzględniona częściowo	Ad. 1. - uwaga nieuwzględniona	Ad. 1 - uwaga nieuwzględniona Ad. 2. - uwaga nieuwzględniona w części nie-uwzględnionej przez Burmistrza	Ad. 2. Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza, uwagi nie uwzględnia się poprzez ustalenie linii zabudowy w odległości nie większej niż 5 m od istniejącej drogi. Burmistrz, uwzględniając uwagę w części, dopuścił przesunięcie linii zabudowy o 1,5 do 2 m przed front budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 1772, tak aby linia zabudowy znajdowała się w odległości 5 m od ustalonej linią rozgraniczającej ulicy.
20.	22.01. 2007 r.	Alicja Kozłowska, Marianna Molak, Edyta Molak, Julia Molak	Wniosek o wprowadzenie zapisu: 1. Zapowiadającego dojazd do terenów rolnych (3.R.WS.RM) od strony Bielawy - zjazd z planowanej obwodnicy od strony Miłkowie - przejazd pod estakadą planowanej obwodnicy do działek i zabudowań Bielawy Nadbrzeża. 2. Umocniwego - dla terenu 3.R.WS.RM - zwiększenie istniejących w dniu wejścia w życie planu kubatury budynków oraz powierzchni zabudowy w obrębie działki o 50%. 3. Dopuszczającego - w granicach terenu R.WS.RM - zapotrzebowanie w wodę z indywidualnych ujęć wody także po wybudowaniu wodociągu gminnego.	Działki nr ew. 1341/2, 1341/B, 1342	3.R.WS.RM	Ad. 2 - uwaga uwzględniona	Ad. 3 - uwaga nieuwzględniona	Ad. 1 - uwaga nieuwzględniona Ad. 3 - uwaga nieuwzględniona	
21.	22.01. 2007 r.	Tomasz Koltczyński	Wniosek o uwzględnienie propozycji zagospodarowania działek nr ew. 509/3 i 509/4, przedstawionej w dwóch wariantach: 1. Przesunięcie pod funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną z możliwością realizacji bazy zaplecza w tym inwestycji kubatury. 2. Przesunięcie pod zabudowę zagrodowo-ekologiczną.	Działki nr ew. 509/3, 509/4	1.R.WS (dz. nr 509/4 I część dz. nr 509/3) 1.ZL (część dz. nr 509/3)	uwaga nie-uwzględniona - brak zgodności ze studium.	uwaga nie-uwzględniona		
22.	22.01. 2007 r.	Agnieszka i Jarosław Byszawscy	Wniosek o: 1. Zwiększenie zabudowy do 80% kubatury i powierzchni w ramach istniejących zabudowań. 2. Umożliwienie nowej zabudowy bez ograniczeń lokalizacyjnych w ramach obszaru działki.	Działka nr ew. 1326/2	1.R.WS.RM	Ad. 1 - uwaga uwzględniona częściowo	Ad. 2 - uwaga nieuwzględniona - brak zgodności ze studium.	Ad. 1 - uwaga nieuwzględniona w części nie-uwzględnionej przez Burmistrza Ad. 2 - uwaga nieuwzględniona	Ad. 1. Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza, uwagi nie uwzględnia się poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy do 80% w ramach istniejących zabudowań. Burmistrz, uwzględniając uwagę w części, dopuścił rozbudowę istniejącego siedliska z możliwością zwiększenia powierzchni zabudowy w obrębie działki o 50%.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ignacy Gałębiowski

Załącznik nr 3
do uchwały nr 47/VI/4/2007
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 1 marca 2007r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna rozstrzyga co następuje:

Lp.	Inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej	Sposób realizacji *		Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1 - wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne (podać kto)	Zasady finansowania	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne (podać kto)
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadania wieloletnie	Tryb zamówień (podać na podstawie ustawy)			
1.	Drogi publiczne	1,2	Art. 39 PZP	1	1, 4, 6, 7	
2.	Budowa	2	Art. 39 PZP	1, 2, 3	1, 4, 6, 7	1, 2, 3
3.	Pozostałe	1,2	Art. 39 PZP	1, 2, 3	1, 4, 6, 7	1, 2, 3
4.	Kanalizacja	1,2	Art. 39 PZP	1, 2, 3	1, 4, 6, 7	1, 2, 3
5.	Gospodarka odpadami	1	Art. 39 PZP	1, 2, 3	1, 2	1
6.	Elektroenergetyka	1,2	Art. 39 PZP	3, 2	1, 4, 7	1, 3
7.	Gazownictwo	1,2	Art. 39 PZP	3, 2	1, 4, 7	1, 3

* wiersze nr 1-7 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ignacy Gołębiowski

