

2711

UCHWAŁA Nr 305/V/23/2009

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 16 stycznia 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach.**

Na podstawie art. 15, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2. pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz w związku z wykonaniem uchwały nr 83/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, zmienionej uchwałą nr 240/IV/16/2004 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 4 października 2004r. 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:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo - parkowego w Oborach, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 45ha, położony w obrębie Obory, gm. Konstancin-Jeziorna.
2. Granice planu określone zostały na rysunku planu.

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały - zwany dalej tekstem planu;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

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

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 4.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) drobnym detalu architektonicznym - należy przez to rozumieć elementy wystroju elewacji budynku; w szczególności gzymsy, cokoły, kolumny, obramienia otworów okiennych i drzwiowych, zwieńczenia kominów itp.;
- 2) elementach wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, ławki, kosze na śmieci, latarnie, słupy ogłoszeniowe i tablice informacyjne, barierki, pacholki, pojemniki na kwiaty itp.;
- 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków istniejących i projektowanych na działce (zespole działek należącym do jednego inwestora) liczony w obrysie zewnętrznym budynku do powierzchni działki;
- 4) nawierzchni półprzepuszczalnej - należy przez to rozumieć nawierzchnię, w której wody opadowe mają możliwość infiltracji pionowej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od określonej linii rozgraniczającej tereny komunikacji lub od linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 6) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie

- krótszym od ich trwałości technicznej, a także obiekty nie połączone trwale z gruntem;
- 7) oznaczeniu (symbolu) terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu na rysunku planu składające się z cyfr arabskich i liter, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczba - numer przypisany w celu jednoznacznej identyfikacji terenu w obszarze objętym granicami planu;
 - 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;
 - 9) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi publicznej;
 - 10) rozbudowie - należy przez to rozumieć roboty budowlane w istniejącym budynku, które prowadzą do zmiany kubatury budynku;
 - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - 12) usługach unikatowych - należy przez to rozumieć usługi, mające duże wymagania w stosunku do jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego, wykorzystujące i podkreślające ich walory i specyfikę - związane z funkcją uzdrowiskową Konstancina-Jeziorny, świadczone w szczególności w zakresie wypoczynku, oświaty i kultury;
 - 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od istniejącego poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
 - 14) zharmonizowaniu z otoczeniem - należy przez to rozumieć dostosowanie obiektu budowlanego do otoczenia, w taki sposób, żeby forma, kolorystyka, użyte do wykonania materiały nie powodowały nadmiernej ekspozycji w otaczającym krajobrazie.
- 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 ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 5.

1. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczegółowych zasad i warunków obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie zachodzą przesłanki zastosowania tej procedury na obszarze planu.

§ 6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 5) oznaczenia literowe przeznaczenia ustalonego dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, będące składową symbolu terenu,
 - 6) granice i numery ewidencyjne stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
 - 7) historyczne osie kompozycyjno-widokowe.
2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu stanowią ustalenia przepisów odrębnych:
 - 1) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 3) granice rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie”,
 - 4) granice stref „B” i „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna,
 - 5) pomniki przyrody;
 - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej „Obory”,
 - 7) obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 8) granice stref bezpośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wody.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi:
 - 1) tereny wód powierzchniowych,
 - 2) drogi wewnętrzne.

§ 7.

Przeznaczenie terenu

1. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna plan ustala, że wiodącą funkcją obszaru objętego pla-

nem jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieuciążliwa.

2. Plan ustala następujący podział funkcjonalny obszaru opracowania:
 - 1) pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się tereny:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
 - b) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW.
 - 2) pod lokalne usługi publiczne - przedszkole, żłobek - przeznacza się teren oznaczony symbolem 1U;
 - 3) pod lokalne usługi – handel, gastronomia - przeznacza się teren oznaczony symbolem 2U;
 - 4) pod usługi unikatowe związane z kulturą, wypoczynkiem i oświatą, realizowane w granicach zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego, przeznacza się teren oznaczony symbolem ZP/U;
 - 5) pod usługi unikatowe związane z turystyką, rekreacją, wypoczynkiem, ochroną zdrowia, oświatą i kulturą, przeznacza się teren oznaczony symbolem U/PK;
 - 6) pod zabudowę usługową i techniczno-produkcyjną przeznacza się tereny:
 - a) pod usługi towarzyszące obsłudze rolnictwa i funkcje magazynowo-składowe - teren oznaczony symbolem RU;
 - b) pod działalność produkcyjną i usługową - teren oznaczony symbolem P;
 - 7) tereny zieleni tworzą:
 - a) tereny leśne oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
 - b) tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną – parki osiedlowe i zieleńce, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP i 3ZP.
 - 8) pod użytkowanie rolnicze, bez prawa zabudowy przeznacza się teren oznaczony symbolem R;
 - 9) układ dróg publicznych, powiązanych z systemem infrastruktury technicznej, tworzą tereny:
 - a) oznaczony symbolem KDZ - przeznaczony pod ulicę zbiorczą - (fragment w granicach planu - do osi ulicy);

- b) oznaczony symbolem KDL - przeznaczony pod ulicę lokalną (fragment w granicach planu - do osi ulicy);
- c) oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD - przeznaczone pod ulice dojazdowe;
- d) oznaczony symbolem 1KX/Zp - przeznaczony pod ciąg pieszo-jezdny z zielenią towarzyszącą,
- e) oznaczone symbolami 1KX 2KX, 3KX - przeznaczone pod ciągi pieszo-jezdne;
- f) oznaczone symbolami 1KZ, 2KZ - przeznaczone pod place publiczne z zielenią towarzyszącą.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W ramach kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego plan:
 - 1) porządkuje obszary zabudowy poprzez ustalenie sieci dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) wyznacza granice obszarów i zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 3) wprowadza ochronę otoczenia obiektów zabytkowych;
 - 4) określa układ przestrzeni publicznych i wprowadza wymagania wynikające z potrzeb kształtowania tych przestrzeni;
 - 5) określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:
 - 1) rezerwat przyrody „Łęgi Oborskie” w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 2) Chojnowski Park Krajobrazowy, zwany dalej ChPK, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 3) otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, która obejmuje obszar planu poza obszarem objętym granicami ChPK;

- 4) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu zwany dalej WOChK w granicach oznaczonych na rysunku planu;

- 5) pomniki przyrody - oznaczone na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie” obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących tego terenu.
3. Dla terenów położonych w granicach ChPK, i jego otuliny obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ChPK i jego otuliny a wszystkie planowane inwestycje i przedsięwzięcia w granicach parku wymagają zaopiniowania przez dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych MChB.
4. Dla terenów położonych w granicach WOChK obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących WOChK.
5. Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie B i C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna – zgodnie z obowiązującym statutem uzdrowiska i z przepisami odrębnymi dotyczącymi uzdrowisk.
6. Ze względu na ochronę i wzmocnienie walorów uzdrowiskowych, ochronę charakterystycznego dla tej części miasta krajobrazu kulturowego, ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego plan ustala:
 - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
 - 2) dla przestrzeni publicznych plan ustala ochronę zadrzewień przyulicznych oraz wartościowych pojedynczych drzew poprzez:
 - a) ograniczenia w usuwaniu drzew:
 - plan dopuszcza, w ramach prac konserwacyjnych, usuwanie drzew gatunkowo obcych siedliskom występującym na obszarze opracowania, pod warunkiem, że prace będą poprzedzone inwentaryzacją drzewostanu oraz opracowaniem i zaopiniowaniem projektu gospodarki drzewostanem z wydziałem ds. ochrony środowiska tut. Urzędu,

- w stosunku do drzew na terenie zabytkowego zespołu dworsko - folwarcznego należy zachować ustalenia § 10 ust. 2;
 - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1m od pnia drzewa;
 - c) zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1,5m od pnia drzewa;
- 3) nakaz stosowania roślin charakterystycznych dla rodzimej flory, ze zbiorowisk dostosowanych do panujących warunków siedliskowych, ewentualnie roślin zastępczych dla tych zbiorowisk ale obecnych od dawna w krajobrazie okolicy;
- 4) plan dopuszcza odstępstwa w ograniczeniach w usuwaniu drzew jedynie w przypadkach realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego;
- 5) usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej - w szczególności degradacji terenów leśnych i parkowych muszą być kompensowane przyrodczo;
- 6) w granicach zabytkowego założenia parkowego znajdują się pomniki przyrody, wszelkie prace w zasięgu strefy oddziaływania na pomniki przyrody winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
7. Ponadto plan ustala następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) obowiązek podłączenia nowej zabudowy do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej;
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymania otwartych kanałów ściekowych;
 - 3) obowiązek zapewnienia na każdej nieruchomości, miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 5) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i produkcyjnym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza

poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny.

- 6) obowiązek zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów:

- a) MN, MW, ZP/U, U/PK – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- b) U, P, RU - jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

8. Plan ustala ochronę urządzeń melioracyjnych oraz obowiązek uzgodnienia projektu zagospodarowania działki z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych na etapie zgłoszenia zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych lub uzyskiwania pozwolenia na budowę.

9. Plan zachowuje istniejące ujęcia wody wraz ze strefą bezpośredniej ochrony sanitarnej – dopuszcza się likwidację istniejących ujęć wody.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu następujące obiekty są objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) zespół dworsko-folwarczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1069/236 z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej i osiami kompozycyjno - widokowymi zachowanymi na terenie zespołu zabytkowego i dawnego folwarku;

- 2) budynki wpisane do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków zlokalizowane na terenie dawnego folwarku:

- a) dwa domy dla pracowników folwarku,
- b) browar,
- c) spichlerz,

- 3) stanowiska archeologiczne o nr ew. 60-67/15, 16 i 60-67/21.

2. Na terenie zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego wszelkie działania związane ze zmianą zagospodarowania terenu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „Obory” obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską i urządzeniami służącymi funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 3) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać widoku z dróg publicznych na murywane ogrodzenie zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego.
4. W stosunku do zabytków, wymienionych w ust. 1 pkt 1) i 2), 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.
5. W stosunku do terenów w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1 pkt 3) plan ustala:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
 - 2) obowiązek 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 wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
6. Na rozbiórkę obiektów, wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

§ 11.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala układ przestrzeni publicznych tworzonych przez:
 - 1) ogólnodostępne tereny publiczne:

- a) ulice oznaczone: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5 KDD i 6 KDD;
 - b) place i parkingi z zielenią towarzyszącą oznaczone 1KZ, 2KZ;
 - c) ciąg pieszo-jezdny z zielenią towarzyszącą oznaczony 1KX/Zp;
 - d) ciągi pieszo-jezdne oznaczone 1KX, 2KX, 3KX;
 - e) tereny zieleni urządzonej parków osiedlowych i zieleńców oznaczone 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 2) tereny publiczne o ograniczonej dostępności, które stanowią niezabudowane powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW.
2. Plan ustala standardy zagospodarowania ogólnodostępnych terenów publicznych:
 - 1) zakaz stosowania ogrodzeń chyba, że są zlokalizowane na granicy terenu publicznego i terenu o innej funkcji. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ażurowe ogrodzenia o wysokości do 1 m lub żywopłoty;
 - 2) postulat oświetlenia terenu;
 - 3) postulat zharmonizowania w liniach rozgraniczających jednej ulicy lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego:
 - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów;
 - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia ulicy lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
 - c) kolorystyki i formy budowli i urządzeń technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.;
 - d) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
 3. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów publicznych o ograniczonej dostępności:
 - 1) plan dopuszcza stosowanie ogrodzeń pod warunkiem, że:
 - a) wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1m;
 - b) będzie wykonane z elementów ażurowych;

- c) będzie zabezpieczało przed dewastacją urządzenia stanowiące wyposażenie terenu zabaw dla dzieci lub wypoczynku dla dorosłych;
 - 2) postulat oświetlenia terenu;
 - 3) nakaz zharmonizowania kolorystyki i stylistyki elementów wyposażenia w ramach działki, zespołu zabudowy, z uwzględnieniem tradycyjnych form, motywów i materiałów podkreślających lokalną tożsamość;
 - 4) ograniczenia w stosowaniu jaskrawej kolorystyki elementów wyposażenia, w szczególności w stosunku do ogrodzeń, ławek, koszy na śmieci i elementów małej architektury;
 - 5) ograniczenia w umieszczaniu reklam i znaków informacyjnych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 7;
 - 6) ograniczenia w stosowaniu gatunków roślin obcych siedliskowo przy urządzeniu terenów zieleni - parków osiedlowych i zieleńcy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6 pkt 3).
4. Plan ustala, że wygląd elewacji frontowej budynku, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy ulicą publiczną (placem lub publicznym ciągiem pieszo-jezdnym) a budynkiem współtworzy krajobraz przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 12.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. W zakresie sytuowania budynku na działce plan ustala:
 - 1) elewacja budynku eksponowana w pierzei ulicy publicznej, publicznego ciągu pieszo-jezdnego lub placu, powinna być równoległa do osi tej ulicy, ciągu pieszo-jezdnego lub jednego z boków placu;
 - a) dopuszcza się odstępstwa jeśli jest to uzasadnione koniecznością zharmonizowania budynku z istniejącą zabudową na działce lub działkach sąsiednich, wynika z kształtu działki lub konieczności ochrony wartościowego drzewostanu.
 - 2) wyklucza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. W zakresie parametrów kubatury noworealizowanej lub przebudowywanej zabudowy plan ustala:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej - 2, w tym poddasze użytkowe chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej - 3, w tym poddasze użytkowe chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) w przestrzeni poddasza może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
 - 3) maksymalna wysokość budynku:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej - 9,5m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej - 12m;
 - 4) maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru - 1m od istniejącego poziomu terenu;
 - 5) kubaturę, w szczególności wysokość noworealizowanych i przebudowywanych budynków należy zharmonizować z istniejącymi budynkami tworzącymi pierzeję ulicy publicznej, placu, ciągu pieszo-jezdnego.
3. W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych plan ustala:
 - 1) nakaz stosowania na budynkach jednorodzinnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci 35° - 45° ;
 - 2) zakaz stosowania na noworealizowanych budynkach wielorodzinnych dachów płaskich - kąty spadku połaci dachowych muszą zapewniać możliwość uzyskania w przestrzeni poddasza jednej kondygnacji użytkowej;
 - 3) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu;
 - 4) zakaz różnicowania kolorystyki dachu na jednym budynku oraz budynkach tworzących zespół zabudowy.
4. W stosunku do elewacji frontowej, rozumianej jako elewacja eksponowana w pierzei ulicy publicznej, placu lub ciągu pieszo-jezdnego, plan ustala zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie w szczególności: jaskrawych, nasyconych odcieni koloru niebie-

skiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego.

5. W stosunku do garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących zabudowie mieszkaniowej plan ustala:

- 1) zakaz budowy i ustawiania budynków gospodarczych i garaży z elementów prefabrykowanych;
- 2) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nakaz zharmonizowania bryły garażu, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem mieszkalnym;
- 4) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 4,5m;
- 5) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem:
 - a) realizacji garażu lub budynku gospodarczego na sąsiedniej działce bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) obiekty muszą zachować jednakową wysokość, spadki połaci dachowych i być ujednolicone pod względem formy i materiałów z których są wykonane.

6. W stosunku do ogrodzeń od strony ulicy publicznej, placu i ciągu pieszo-jezdnego plan ustala:

- 1) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym terenie objętym granicami planu;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzenia;
- 3) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń działek zabudowy mieszkaniowej - minimum 50% płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i umożliwiać penetrację wzrokową w głąb działki;
- 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
- 5) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim - za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których przynajmniej dwa z wymienionych dalej parametrów są identyczne jak w ogrodzeniu sąsiednim: wysokość, materiał (zestaw materiałów), wzór przęsła, wzór słupa, furtki lub bramy, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny);

6) wcześniej wymienione zakazy i nakazy nie dotyczą żywopłotów i ogrodzeń z siatki w kolorze szarym, czarnym lub zielonym z podmurówką o wysokości do 0,3m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne.

7. Plan ustala następujące zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjnych:

- 1) dopuszcza się tabliczki informacyjne o usługach zlokalizowanych na działce pod warunkiem, że powierzchnia tabliczki informacyjnej ma nie więcej niż 0,5m²;
- 2) dopuszcza się okazjonalne reklamy umieszczane na czas nie przekraczający 7 dni.
- 3) wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjnych:
 - a) na obiektach zabytkowych i kapliczkach oraz w promieniu 100m od nich;
 - b) na dachach budynków mieszkalnych;
 - c) na drzewach;
 - d) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic i publicznych ciągów pieszo-jezdných (latawie, elementy małej architektury itp.);
 - e) na budowlach i urządzeniach technicznych (stacje transformatorowe, szafki energetyczne i telekomunikacyjne, itp.);
 - f) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych i w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - g) w miejscach, gdzie może to spowodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

9. Ustalenia wymienione w ustępach 1-8 obowiązują na całym obszarze objętym planem chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

§ 13.

Stwierdza się, że na terenie objętym granicami planu nie ma terenów lub obiektów wcześniej niewymienionych a podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 14.

Zasady, warunki scalania
i podziału nieruchomości

1. Dla terenów objętych granicami planu ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) minimalną wielkość nowowydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 3MN – 650m²;
 - b) dla terenu oznaczonego 6MN - 800m²;
 - c) dla terenu oznaczonego 5MN - 5000m²,
 - d) dla terenu oznaczonego 1U - 4000m²,
 - d) dla terenów oznaczonych 2U i P - 2000m²,
 - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
 - 3) szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny.
2. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w ust 1 pkt 1) pod warunkiem, że działki zostały wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu.
3. Plan zakazuje takich podziałów nieruchomości gruntowych w wyniku których:
- 1) działka z istniejącą zabudową traci parametry działki budowlanej ustalone planem;
 - 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej którejkolwiek działki budowlanej po podziale nie odpowiadałby ustalonym planem wskaźnikom.
4. Stwierdza się, że na terenie objętym granicami planu nie ma podstaw do wszczęcia z urzędu procedury przeprowadzenia scaleń nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- § 15.
- Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
1. Pod kształtowanie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan przewiduje tereny dróg publicznych.
 2. Plan ustala następujące zasady obsługi terenów obszaru opracowania w zakresie ruchu samochodowego:
 - 1) obsługa bezpośrednia terenów zabudowy poprzez ulice dojazdowe oznaczone 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5 KDD i 6 KDD i ciągi pieszo-jezdne oznaczone 1KX/Zp, 1KX, 2KX, 3KX, z dopuszczeniem dostępu do dróg publicznych za pośrednictwem dróg wewnętrznych i placów oznaczonych 1KZ, 2KZ;
 - 2) wprowadza się ograniczenia w dostępności do ulic: lokalnej oznaczonej KDL i zbiorczej oznaczonej KDZ – w ramach tych ograniczeń ustala się:
 - a) zakaz bezpośrednich zjazdów z działek przylegających do pasów drogowych ulic KDL i KDZ chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - b) dostęp poprzez ulice dojazdowe - 1KDD, 2KDD, 3 KDD, 4KDD, 5 KDD i 6 KDD oraz drogę wewnętrzną dla terenu RU;
 - c) zakaz parkowania samochodów w pasach drogowych ulic KDL i KDZ.
 3. Plan ustala następujące zasady obsługi terenów obszaru opracowania w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej:
 - 1) wszystkie ulice dojazdowe i publiczne ciągi pieszo-jezdne należy realizować jako ulice z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do uspokojenia ruchu samochodowego;
 - 2) w pasach drogowych ulic lokalnej KDL i zbiorczej KDZ należy przewidzieć realizację wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego o szerokości min. 2,5m.
 4. Plan ustala obowiązek bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji według wskaźników:
 - 1) minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 2) minimum 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynkach wielorodzinnych;
 - 3) minimum 3 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, handlowych i produkcyjnych;
 - 4) minimum 2 miejsca na 10-ciu zatrudnionych w instytucjach naukowych, obiektach administracyjnych.
 5. Plan ustala, że sieciowe elementy infrastruktury technicznej prowadzi się w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic a w przypadkach gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych a także poza pasem drogowym dróg publicznych i we-

- wewnętrznych, pod warunkiem uzyskania stosownych zgód.
6. Warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach objętych granicami planu jest obowiązek podłączenia jej do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.
 7. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
 - 1) doprowadzenie wody do działek budowlanych następować będzie poprzez sukcesywną realizację sieci wodociągowej w oparciu o gminne ujęcie wody;
 - 2) zakaz zaopatrzenia w wodę nowej zabudowy z ujęć własnych.
 8. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych plan ustala:
 - 1) zakaz odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych do lokalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) wyklucza się możliwość odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych do indywidualnych zbiorników na ścieki (szamb) oraz do gruntu za pomocą drenażu rozsączającego;
 - 3) odprowadzenie ścieków poprzez sukcesywnie modernizowaną i rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych do miejskiej oczyszczalni ścieków wskazanej przez Zakład Gospodarki Komunalnej.
 9. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych plan:
 - 1) ustala, że ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych (ulic i placów) mogą być odprowadzone do gruntu wyłącznie po ich wstępnym podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych;
 - 2) ustala zagospodarowanie pozostałych wód opadowych na działce własnej.
 10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
 - 1) indywidualny system zaopatrzenia z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko. Urządzenia preferowane to opalane gazem, lekkimi olejami, zasilane elektrycznością;
 - 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe lub elektryczne pod warunkiem, że źródło ciepła nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz posiada zgodę właściwych organów na eksploatację;
 - 4) sukcesywną likwidację istniejących urządzeń na paliwa stałe.
 11. W zakresie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych, bytowych i innych, plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, relacji Świerk-Mory, poprzez stacje redukcyjno-pomiarową 10 Gassy i sukcesywnie rozbudowywany pierścieniowy układ sieci gazociągów;
 - 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
 - 3) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu;
 - 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, na pozostałych terenach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
 - 5) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi;
 - 6) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.
 12. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - 1) zasilanie z istniejącej stacji RPZ „Jeziorna” 110/15kV, w zakresie średniego napięcia układ sieci wspomagany dodatkowo przez EC „Mirków”;
 - 2) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15kV, sukcesywnie rozbudowywanej, w zależności od możliwości ekonomicznych zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi;
 - 3) niezbędne stacje transformatorowe linie średniego napięcia i niskiego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w pasach

drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan respektuje dotychczasowe decyzje oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego oraz preferuje prowadzenie nowych linii jako podziemnych.

13. W zakresie telekomunikacji plan:

- 1) wyklucza budowę stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) przeznacza do likwidacji istniejący maszt telekomunikacyjny;
- 3) ustala realizację inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie, z preferencją budowy sieci podziemnych.

14. W zakresie usuwania odpadów komunalnych plan ustala:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami;
- 2) zapewnienie warunków do segregowania odpadów w miejscu ich zbierania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów musi umożliwiać dostęp do tych miejsc z drogi publicznej;
- 4) miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo, jest składowisko odpadów komunalnych wyznaczone przez władze gminy.

§ 16.

Tymczasowe zagospodarowanie,
urządzanie i użytkowanie terenów

1. Do czasu realizacji inwestycji na wszystkich terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania tych terenów.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami:
1MN, 2MN, 3MN

1. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN przeznaczonych pod za-

budowę mieszkaniową jednorodzinną plan ustala:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany w ramach ustalonych w ust. 3 parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej z wykluczeniem innych form tej zabudowy takich jak: zabudowa bliźniacza, szeregową;
- 3) na działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden wolnostojący budynek garażowo - gospodarczy;
- 4) możliwość przeznaczenia części pomieszczeń w budynku mieszkalnym pod usługi nieuciążliwe takie jak; biura, gabinety, pracownie itp.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 11 ust 4.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 1-8, a ponadto plan ustala:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki - 650m²;
- 4) nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakteru zabudowy podmiejskiej i być zharmonizowana z istniejącą zabudową pod względem:

- a) wysokościowym;
- b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach;
- c) kubatury i formy architektonicznej budynków.

4. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 14.

5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-9.

6. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) oznaczonego 1MN - z istniejącej ulicy wewnętrznej;
 - 2) oznaczonego 2MN - z ulicy dojazdowej oznaczonej 1KDD i placu oznaczonego 1KZ;
 - 3) oznaczonego 3MN - z ulicy dojazdowej 1KDD, 2KDD i ulicy wewnętrznej.
7. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
 8. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 18.

Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem 4MN

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem: 4MN, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy;
 - 2) dopuszcza przeznaczenie części pomieszczeń w budynku mieszkalnym na usługi nieuciążliwe z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, itp.;
 - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 i 7, a ponadto plan ustala:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy - bez zmian, w stosunku do istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie planu;
 - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 - teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „Obory”;

- 2) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 i 4 w stosunku do budynku i murowanego ogrodzenia terenu zespołu dworsko-folwarcznego objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z placu oznaczonego 1KZ i ulicy dojazdowej oznaczonej 1KDD.
7. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
8. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 19.

Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem 5MN

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem 5MN, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną plan:
 - 1) ustala zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu i przebudowy;
 - 2) dopuszcza przeznaczenie części pomieszczeń w budynku mieszkalnym na usługi nieuciążliwe takie jak; biura, gabinety, pracownie itp.;
 - 3) dopuszcza wyгородzenie terenu i zachowanie istniejących ogródków przydomowych („warzywników”) stanowiących wyraz tradycyjnego zagospodarowania najbliższego otoczenia budynków mieszkalnych;
 - a) ogrodzenia ogródków przydomowych nie mogą przekroczyć wysokości 1m;
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
 - c) nakazuje się ujednolicenie w granicach terenu 5MN materiału i kolorystyki ogrodzeń.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 i 7, a ponadto plan ustala:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy - bez zmian, w stosunku do istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie planu;

- 2) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki - 5000m²;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni działki;
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 4KDD, 5 KDD i ulicy wewnętrznej.
7. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
8. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 20.

Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem 6MN

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem 6MN, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany w ramach ustalonych w ust. 3 parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) na działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden wolnostojący budynek garażowy lub garażowo-gospodarczy;
 - 3) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej z wykluczeniem innych form tej zabudowy takich jak: zabudowa bliźniacza, szeregowa;
 - 4) dopuszcza przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych pod usługi nieuciążliwe takie jak biura, gabinety, pracownie itp.;
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 1-8, a ponadto plan ustala:

- 1) maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy - 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki - 800m²;
- 4) maksymalna ilość kondygnacji – 2, w tym poddasze użytkowe;
- 5) nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakteru zabudowy podmiejskiej i być zharmonizowana z zabudową istniejącą w najbliższym sąsiedztwie pod względem:
 - a) wysokościowym;
 - b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach;
 - c) kubatury i formy architektonicznej budynków.

4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KX.
6. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
7. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 21.

Ustalenia dla terenów
oznaczonych symbolami 1MW, 3MW i 4MW

1. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW i 4MW przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną plan:
 - 1) przeznacza do rehabilitacji istniejącą zabudowę wielorodzinną i infrastrukturę techniczną terenów oznaczonych 1MW, 3MW, 4MW z prawem do remontu, i przebudowy w ramach ustalonych w ust. 3 parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 2) dopuszcza przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych pod usługi nieuciążliwe takie jak: biura, gabinety, pracownie itp.;
 - 3) dopuszcza lokalizację wolnostojących zespołów garażowo-gospodarczych, towarzyszących zabudowie wielorodzinnej, z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy i parametrów określonych w § 12 ust. 5, ponadto plan ustala:
 - a) powierzchnia zabudowy zespołu nie może przekraczać wielkości istniejącej powierzchni zabudowy w dniu wejścia w życie planu;
 - b) w zespołach garażowo-gospodarczych dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej, z zakresu drobnych napraw (usługi szklarskie, tapicerskie konserwacji i naprawy mebli itp);
 - c) wyklucza się lokalizację usług, których wykonywanie stwarza zwiększone ryzyko zagrożenia pożarowego oraz uciążliwość wykracza poza lokal lub pomieszczenie garażowe;
 - d) wyklucza się składowanie materiałów i produktów, poza pomieszczeniem przeznaczonym pod działalność usługową (pod zadaszeniami, na wydzielonych placach, wygradzonych składowiskach itp).
 2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 4.
 3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 7-8, a ponadto plan ustala:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy - bez zmian, w stosunku do istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie planu;
 - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60% w liniach rozgraniczających zespół zabudowy;
 - 3) budynki mieszkalne i towarzyszące im obiekty garażowo-gospodarcze należy traktować jako jeden zespół - po przebudowie architektoniczny wyraz zespołu powinien być zharmonizowany z otoczeniem;
 - 4) zakaz nadbudowy, dopuszcza się przebudowę ostatniej kondygnacji budynków mieszkalnych i zmianę geometrii dachów z zachowaniem ustaleń § 12 ust. 2 pkt 3 b;
 - 5) dopuszcza się zmianę wystroju elewacji budynków mieszkalnych (wielkości otworów okiennych, wymianę stolarki itp.);
 - 6) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych, obróbek blacharskich i na elewacjach, prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni;
 - 7) nakaz likwidacji wszystkich obiektów gospodarczych o konstrukcji prowizorycznej;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej – 4,5m;
 4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – w granicach terenów znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym i numerem ewidencyjnym 60-67/21 dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 5.
 6. Obsługa komunikacyjna terenu z ulic dojazdowych oznaczonych 1KDD, 4KDD, 5 KDD i z ulic wewnętrznych.
 7. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
 8. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.
- § 22.
- Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem 2MW
1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem 2MW, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną plan:
 - 1) zachowuje istniejącą zabudowę wielorodzinną z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonych w ust. 3 parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych pod usługi nieuciążliwe takie jak biura, gabinety, pracownie itp.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 7, a ponadto plan ustala:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy - bez zmian, w stosunku do istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie planu;
 - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40% w liniach rozgraniczających zespołu;
 - 3) budynki mieszkalne należy traktować jako jeden zespół - po przebudowie architektoniczny wyraz zespołu powinien być zharmonizowany z otoczeniem;
 - 4) zakaz nadbudowy - dopuszcza się przebudowę ostatniej kondygnacji budynków mieszkalnych i zmianę geometrii dachów z zachowaniem ustaleń § 12 ust. 2 pkt 3b);
 - 5) dopuszcza się zmianę wystroju elewacji budynków mieszkalnych (wielkości otworów okiennych, wymianę stolarki itp.);
 - 6) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych, obróbek blacharskich i na elewacjach, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie – w szczególności jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni;
 - 7) przy przebudowie należy uwzględnić zakres prac remontowo-budowlanych podjętych w ramach rehabilitacji pozostałych budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w szczególności w zakresie:
 - a) geometrii dachu;
 - b) wystroju elewacji;
 - c) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach.
4. Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-8.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD, 5 KDD z ulicy wewnętrznej.
6. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
7. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych

oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 23.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5MW

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem 5MW, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną plan:
 - 1) przeznacza teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, realizowaną w ramach ustalonych w ust. 3 parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza lokalizację w parterach budynku mieszkalnego usług podstawowych nie uciążliwych z zakresu handlu, gastronomii, administracji, oświaty, kultury i zdrowia, wypoczynku oraz garaży;
 - 3) ustala likwidację tymczasowego budynku usługowego (zbiorowego zamieszkania);
 - 4) dopuszcza przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na usługi nieuciążliwe takie jak biura, gabinety, pracownie, itp.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 4.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 7 i 8, a ponadto plan ustala:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni terenu;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
 - 4) nowa zabudowa nie może stanowić kontynuacji architektonicznych standardów istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
 - 5) zakaz stosowania dachu płaskiego - połączenie dachu symetryczne o kątach spadku umożliwiających wbudowanie jednej kondygnacji mieszkalnej;
 - 6) płaszczyzny elewacji zryzalitowane – poprzez detal zharmonizowane ze skalą zabudowy jednorodzinnej;
 - 7) zakaz stosowania jaskrawych nasyconych kolorów w elewacjach, obróbkach blacharskich i pokryciu dachu, w szczególności: jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zie-

lonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni;

- 8) wyklucza się lokalizację wolnostojących zespołów garażowo-usługowych.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
5. Obsługa komunikacyjna terenu - z ulic dojazdowych oznaczonych symbolem 1KDD, 4KDD i ciągu pieszko-jezdnego oznaczonego symbolem 3KX.
6. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
7. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 24.

Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem 1U

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem 1U, położonego w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, przeznaczonego pod lokalne usługi publiczne – przedszkole, żłobek plan:
 - 1) ustala realizację lokalnych usług publicznych – przedszkole, żłobek,
 - 2) zakazuje lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 6-8, a ponadto plan ustala:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji - 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%;
 - 4) forma architektoniczna budynku po adaptacji do nowej funkcji powinna być zharmonizowana z otoczeniem;
 - 5) zakaz stosowania jaskrawych nasyconych kolorów pokrycia dachu, obróbek blacharskich i na elewacji, w szczególności: niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
- 6) plan dopuszcza lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej funkcję podstawową zrealizowaną jako mieszkanie właściciela, administratora lub innych osób sprawujących nadzór nad obiektem;
- 7) mieszkanie, o którym mowa w pkt 6, musi być wbudowane w budynek usługowy - powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 7) nakaz stosowania na budynku dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci 20° - 45°.
- 9) plan dopuszcza lokalizację wolnostojącego obiektu gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku usługowego pod warunkiem, że:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji - 2, w tym poddasze użytkowe;
 - b) poddasze użytkowe może być wykorzystane na cele mieszkalne.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3, 5-8.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym i numerem ewidencyjnym 60-67/21, obowiązują ustalenia § 10 ust. 5.
6. Obsługa komunikacyjna terenu - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD i 6KDD.
7. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
8. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 25.

Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem 2U

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem 2U, przeznaczonego pod lokalne usługi – handel, gastronomia plan:
 - 1) ustala realizację usług lokalnych z zakresu handlu i gastronomii,

- 2) nakazuje rozbiórkę istniejącego parterowego budynku mieszkalnego w złym stanie technicznym;
- 3) zakazuje lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 6-8, a ponadto plan ustala:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe i maksymalnie 12m;
 - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%;
 - 4) zakaz stosowania jaskrawych nasyconych kolorów pokrycia dachu, obróbek blacharskich i na elewacji, w szczególności: niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
 - 5) plan dopuszcza lokalizację funkcji mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej funkcję podstawową zrealizowaną jako mieszkanie właściciela, administratora lub innych osób sprawujących nadzór nad obiektem;
 - 6) mieszkanie może być wbudowane w budynek usługowy - powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
 - 7) nakaz stosowania na budynku dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia połąci 35⁰ - 45⁰.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
5. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) z placu oznaczonego symbolem 2KZ i drogi dojazdowej o symbolu 4 KDD.
6. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
7. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 26.

Ustalenia dla terenu zabytkowego zespołu dworsko - folwarcznego oznaczonego symbolem ZP/U

1. W stosunku do terenu zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego, oznaczonego symbolem ZP/U, przeznaczonego pod usługi unikatowe związane z kulturą, wypoczynkiem i oświatą plan:
 - 1) zachowuje istniejącą zabudowę z prawem do remontu - wszelkie roboty budowlane wymagają zachowania ustaleń § 10 ust. 4;
 - 2) w istniejących budynkach dopuszcza funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą funkcję podstawową zrealizowaną jako mieszkanie właściciela, administratora, lub innych osób sprawujących nadzór nad obiektem;
 - 3) zachowuje istniejący park zabytkowy z wodami otwartymi.
2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 dla całego terenu;
 - 2) obowiązują ustalenia § 10 ust. 5 dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym i numerem ewidencyjnym 60-67/15,16.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 7, a ponadto plan ustala:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy - bez zmian, w stosunku do istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie planu;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - bez zmian, w stosunku do istniejącej powierzchni biologicznie czynnej w dniu wejścia w życie planu.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3, 5-8 ponadto wszelkie prace w zasięgu strefy oddziaływania na pomnik przyrody winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL za pośrednictwem ciągu pieszo-jezdnego z zielenią towarzyszącą, oznaczonego 1KX/Zp;
- 1) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego 1KX/Zp pod warunkiem, że:
- a) będą zlokalizowane w zespołach nie przekraczających 5 stanowisk;
- b) lokalizacja zespołów będzie uwzględniała ochronę drzew tworzących zabytkową aleję dojazdową;
- c) nawierzchnie miejsc postojowych będą przepuszczalne, wykonane z elementów zapewniających pionową infiltrację wód opadowych.
6. W zakresie przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, zagospodarowania wód deszczowych i usuwania odpadów obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 z warunkiem uzgodnienia wszelkich działań w tym zakresie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Dyrektorem Zespołu Parków Krajobrazowych MChB.

§ 27.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U/PK

1. W stosunku do terenu zabytkowego obiektu (dawny browar) oznaczonego symbolem U/PK, przeznaczonego pod usługi unikatowe związane z turystką, rekreacją, wypoczynkiem, ochroną zdrowia, oświatą i kulturą plan:
- 1) zachowuje istniejącą zabudowę z prawem do remontu i przebudowy - wszelkie roboty budowlane wymagają zachowania ustaleń § 10 ust. 4;
- 2) w istniejącym budynku dopuszcza funkcję mieszkaniową, jako uzupełniającą funkcję podstawową, zrealizowaną jako mieszkanie właściciela, administratora, lub innych osób sprawujących nadzór nad obiektem;
2. W stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu ze względu na wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 10 a ponadto wszelkie działania związane ze zmianą zagospodarowania terenu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 7, a ponadto plan ustala:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – bez zmian, w stosunku do istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 70% terenu w liniach rozgraniczających;
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych;
- 4) w stosunku do ogrodzeń od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego plan ustala:
- a) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- b) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń;
- c) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń - minimum 1/3 płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i umożliwiać penetrację wzrokową w głąb działki;
- d) nakaz zharmonizowania ogrodzenia pod względem użytego materiału i kolorystyki z elewacją budynku i ogrodzeniem terenu najbliższego sąsiedztwa – ogrodzeniem terenu oznaczonego symbolem ZP/U.

4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3, 5-8.
5. Obsługa komunikacyjna terenu - z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego 1KX.
6. W zakresie przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, zagospodarowania wód deszczowych i usuwania odpadów obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 z warunkiem uzgodnienia wszelkich działań w tym zakresie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Dyrektorem Zarządu Ch.P.K.

§ 28.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP

1. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP przeznaczonych pod zielenie urządzoną – parki osiedlowe i zieleńce plan:
- 1) w granicach terenów parków osiedlowych i zieleńców dopuszcza budowę:
- a) placów zabaw dla dzieci;
- b) boisk sportowych o nawierzchni trawiastej;
- c) urządzeń do ćwiczeń sprawnościowych;

- d) obiektów związanych z wypoczynkiem mieszkańców (ścieżek, placików o nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej) zagospodarowanych elementami małej architektury (latarnie, zadaszenia, ławki, pojemniki na kwiaty i na śmieci, rzeźby), itp.;
- 2) dopuszcza grodzenie terenów lub jego fragmentów, jeśli ogrodzenia stanowią zabezpieczenia przed dewastacją zainstalowanych urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1m;
 - b) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych, utrudniających penetrację wzrokową w głąb terenów;
- 3) ustala likwidację istniejących tymczasowych budynków gospodarczych i garażowych na terenie 1ZP;
- 4) ustala likwidację istniejących budynków i obiektów stanowiących zaplecze gospodarcze RZD Obory na terenie 3ZP.
- 2. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia określone dla przestrzeni publicznych w § 11 ust. 2, a ponadto plan ustala, że zagospodarowanie terenu oznaczonego 1ZP nie może ograniczać widoku z dróg publicznych 1KDD i 3KDD na murowane ogrodzenie zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego;
- 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust 2-6 i 8, ponadto plan ustala:
 - 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej każdego terenu – 90%.
 - 2) fragment terenu oznaczonego 3ZP położony jest w granicach rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie” gdzie obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących rezerwatu.
 - 3) w granicach terenu oznaczonego 2ZP obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu.
- 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren oznaczony 1ZP położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko - folwarcznego - obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
 - 2) teren oznaczony 2ZP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym i nu-

merem ewidencyjnym 60-67/21 - obowiązują ustalenia § 10 ust. 5.

- 5. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 29.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RU

- 1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem RU przeznaczonego pod usługi towarzyszące obsłudze rolnictwa i funkcji magazynowo-składowych plan:
 - 1) ustala obowiązek rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej poprzez prawo do wymiany, przebudowy, remontu i adaptacji do nowych funkcji istniejącej zabudowy;
 - 2) przeznacza teren pod usługi towarzyszące obsłudze rolnictwa i funkcji magazynowo-składowych, których uciążliwość nie może wykraczać poza teren działek inwestycyjnych;
 - 3) wyklucza lokalizację usług związanych z obsługą samochodów, składowaniem i magazynowaniem materiałów budowlanych, surowców wtórnych itp. - usług generujących duży ruch samochodów dostawczych.
- 2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.
- 3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12 ust. 7 i 8, a ponadto plan ustala:
 - 1) obowiązek zharmonizowania projektowanej zabudowy z kubaturą i formą architektoniczną historycznego otoczenia;
 - 2) obowiązek zagospodarowania terenu w sposób zapewniający ochronę i ekspozycję zabytkowego spichlerza poprzez likwidację obiektów przesłaniających jego elewacje;
 - 3) wszelkie roboty budowlane przy budynku dawnego spichlerza wymagają zachowania ustaleń § 10 ust. 4;
 - 4) zachowanie historycznej osi kompozycyjno-widokowej, oznaczonej na rysunku planu - zakaz sytuowania na jej przebiegu obiektów kubaturowych;

- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i okładzin z tworzyw sztucznych (typu „siding”);
 - 6) zakaz stosowania na elewacjach budynków, pokryciach dachowych i obróbkach blacharskich, kolorów które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie - w szczególności użycia jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni;
 - 7) zakaz stosowania kontrastowych zestawów kolorystycznych na obiektach i ogrodzeniach;
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;
 - 9) dopuszcza się rozbudowę i adaptację do całkowitej lub częściowej zmiany funkcji istniejący budynek administracji RZD Obory;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% terenu w liniach rozgraniczających;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
 - 12) nakaz wprowadzenia zieleni w pasie terenu uwolnionym od zabudowy, to jest pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.
 6. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD;
 - 2) zachowuje się istniejący wjazd z ulicy oznaczonej symbolem KDZ (ulicy Literatów).
 7. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4.
 8. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 30.

Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem P

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem P przeznaczonego pod działalność produkcyjną i usługową plan ustala zachowanie istniejącego zakładu produkcyjnego - browaru z prawem

do remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejącej zabudowy pod warunkiem, że:

- a) działalność nie będzie uciążliwa dla działek sąsiednich;
 - b) inwestycja nie będzie oddziaływać na pogorszenie środowiska naturalnego.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 4.
 3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% terenu w liniach rozgraniczających;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje i maksymalnie 12m;
 - 4) maksymalna wysokość budowli – 12m;
 - 5) geometria dachu dowolna;
 - 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i okładzin z tworzyw sztucznych;
 - 7) zakaz stosowania w elewacjach i na dachu kolorów które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otoczeniu, w szczególności jaskrawych odcieni kolorów niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni;
 4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3-8.
 5. Obsługa komunikacyjna terenu z ciągu pieszojezdnego oznaczonego 3KX, z ulicy dojazdowej oznaczonej 4KDD.
 6. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4, ponadto dopuszcza się ograniczone do 3 stanowisk parkowanie na placu 2KZ.
 7. W zakresie przebudowy i budowy infrastruktury technicznej, odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwania odpadów komunalnych obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

§ 31.

Ustalenia dla terenu
oznaczonego symbolem R

1. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem R przeznaczonego pod użytkowanie rolnicze, plan pozostawia teren jako użytkowany rolniczo bez prawa zabudowy.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3, 5, 6 i 8.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym i numerem ewidencyjnym 60-67/21 - obowiązują ustalenia § 10 ust. 5.

§ 32.

Ustalenia dla terenów
oznaczonych symbolami 1 ZL, 2 ZL, 3ZL

1. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL i 3ZL przeznaczonych pod tereny leśne plan ustala:

1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;

2) w stosunku do terenu 3 ZL likwidację istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków i przeznacza teren pod zalesienie.

§ 33.

Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej

1. Plan ustala, że układ drogowy realizowany jest według:

1) § 7 ust. 2 pkt 9 - w zakresie klasyfikacji funkcjonalnej;

2) rysunku planu - w zakresie lokalizacji linii rozgraniczających;

3) § 15 ust. 5 w zakresie uzbrojenia terenu i inżynierii miejskiej;

4) § 15 ust. 3 - w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Parametry techniczne ulic publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdných według Tabeli 1.

Tabela 1. Zbiorcze zestawienie ulic i ciągów pieszo-jezdných

klasa	nazwa ulicy	postulowany przekrój (ilość jezdni x ilość pasów ruchu x szerokość pasa) (m)	szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (m)
KDZ - zbiorcza	przedłużenie ul. Literatów - modernizowana	1 x 2 x 2,5	Plan ustala przebieg północno-zachodniej i północnej linii rozgraniczającej ulicy
KDL - lokalna	ul. Literatów - modernizowana	1 x 2 x 2,5	Plan ustala przebieg północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy
1KDD - dojazdowa	modernizowana	1 x 2 x 2,5	10-12
2KDD - dojazdowa	modernizowana	1 x 2 x 2,5	8
3KDD - dojazdowa	modernizowana	1 x 2 x 2,5	10
4KDD - dojazdowa	modernizowana	1 x 2 x 2,5	10
5KDD - dojazdowa	modernizowana	1 x 2 x 2,5	8
6KDD - dojazdowa	modernizowana	1 x 2 x 2,5	10
1KX/Zp – ciąg pieszo-jezdny z zielenią towarzyszącą, dopuszczona lokalizacja miejsc postojowych		1 x 4,5	29
1KX - ciąg pieszo-jezdny	modernizowany	1 x 4,5	4,5-6
2KX - ciąg pieszo-jezdny	modernizowany	1 x 4,5	10
3KX - ciąg pieszo-jezdny	modernizowany	1 x 4,5	8

3. W stosunku do ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolami 1KX/Zp, 1 KX, 2KX, 3KX, plan:

1) dopuszcza dojazd do działek, które nie mają dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem, że szerokość dojazdu jest nie mniejsza niż 3m;

2) dopuszcza lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia;

3) minimalny udział, powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) dla terenu oznaczonego 1KX/Zp – 80%;

b) dla terenów oznaczonych 1KX, 2KX, 3KX – 25%.

4. W stosunku do wydzielonych placów publicznych z zielenią towarzyszącą, plan ustala:

1) dla terenu oznaczonego 1KZ:

- a) wydzielenie w granicach terenu (zielenią niską, rodzajem i kolorem nawierzchni itp.) przebiegu jezdni na przedłużeniu ulicy oznaczonej symbolem 1KDD;
- b) minimalny udział terenu z zielenią urządzoną – 25%;

2) dla terenu oznaczonego 2KZ:

- a) rozbiórkę murowanego parterowego budynku, w złym stanie technicznym,
- b) zagospodarowanie terenu pod parking ogólnodostępny i zieleń stanowiącą min. 25% powierzchni terenu

3) wyklucza się lokalizację na terenach wydzielonych placów publicznych oznaczonych symbolami 1KZ, 2KZ miejsc na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów.

5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i walorów uzdrowiska obowiązują ustalenia § 9 ust. 2-6 i 8, a ponadto plan ustala:

- 1) ochronę i kształtowanie odtworzeniowe za drzewień alejowych przy drodze oznaczonej 1KDD (na fragmencie przebiegu od narożnika ogrodzenia zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego do linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1U);
- 2) ochronę i kształtowanie odtworzeniowe za drzewień alejowych ciągu pieszo- jezdnego z zielenią towarzyszącą oznaczonego 1KX/Zp.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny 1KX/Zp, 2KX, 2KDD, 1K/Z i fragment 1KDD tworzą, podlegający ochronie, układ historycznych osi kompozycyjno - widokowych zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego, są położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;

2) fragment terenu 1KX/Zp położony jest w granicach stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym i numerem ewidencyjnym 60-67/15,16 - obowiązują ustalenia § 10 ust. 5;

3) fragment terenów 1KDD, 4KDD, 5 KDD, 6 KDD i KDZ położony jest w granicach stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym i numerem ewidencyjnym 60-67/21 - obowiązują ustalenia § 10 ust. 5.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 34.

Skutki prawne planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości

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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW oraz symbolami U/PK, RU, P, ZPz/U, 1U, 2U

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.

§ 35.

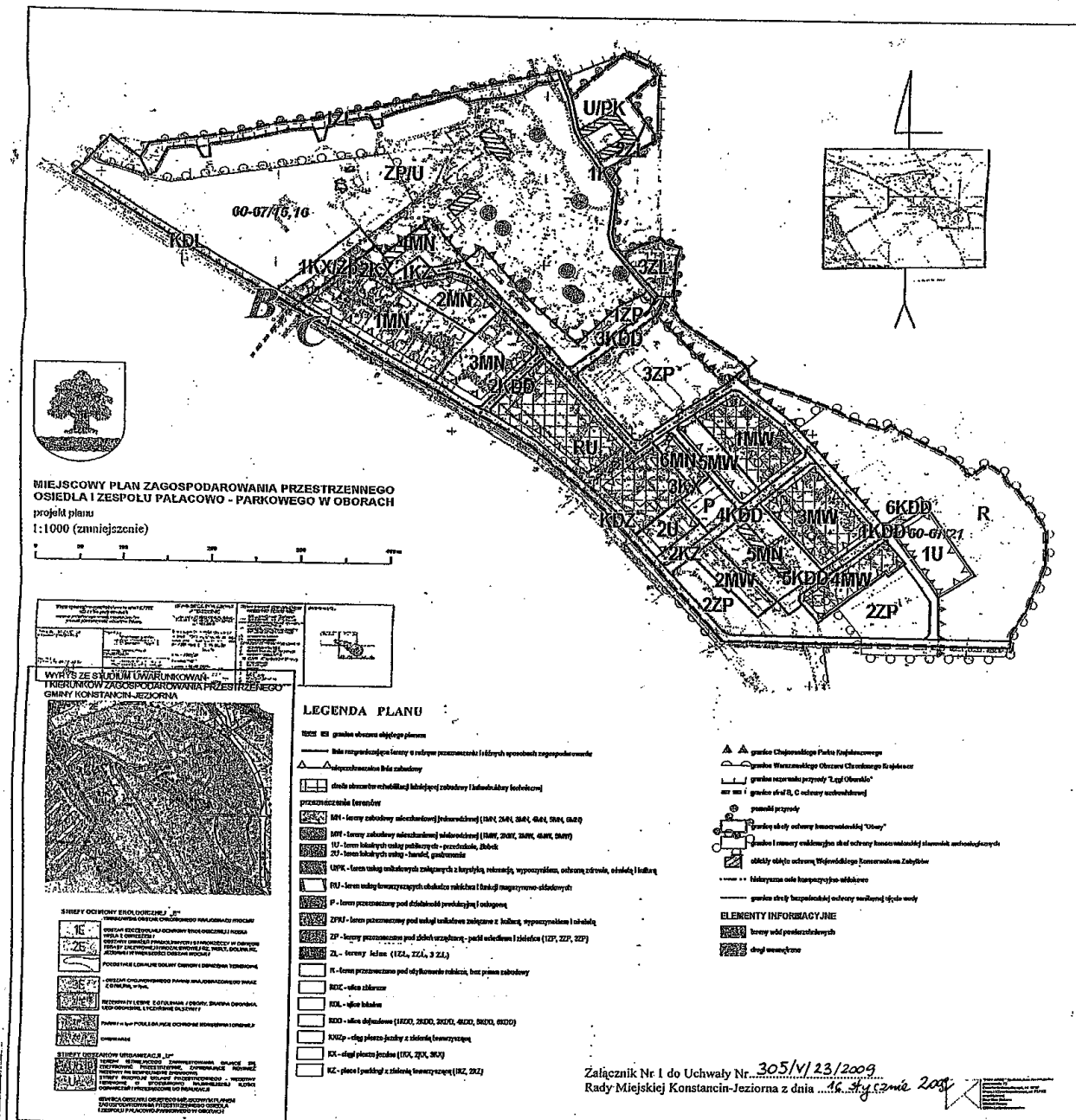
Sposób wykonania uchwały

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Kazimierz Jańczuk



Załącznik nr 2
do uchwały nr 305/V/23/2009
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 16 stycznia 2009r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach

L.p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki org. zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr 305/V/23/2009 z dnia 16 stycznia 2009r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
I wyłożenie										
1	28.04.2008r.	Browar Konstancin Sp. z o.o.	Zdaniem Wnioskodawcy 1. teren o symbolu 2 KZ winien być przeznaczony na rozbudowę i obsługę komunikacyjną firmy „Browar Konstancin” 2. należy zmienić zapis § 33 dla terenu 2 KZ, by uzyskał brzmienie „zagospodarowanie terenu pod drogę dojazdową i rozbudowę dla terenów przyległych oznaczonych w planie symbolem RU i P, 3. należy zmienić zapis § 23 dla terenu 5 MW, przeznaczając teren pod parking ogólnodostępny z dopuszczeniem lokalizacji obiektów użytkowych z zakresu handlu, gastronomii, administracji oraz garaży ale bez funkcji mieszkalnej.	4/21 o pow. 0,22ha, 4/192 o pow. 0,1174ha, 4/195 o pow. 7,1504ha	2 KZ i 5 MW 2 KZ – place i parkingi z zielenią towarzyszącą, 5 MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona	
2.	29.04.2008r.	Rada Osiedla „Obory” Przewodnicząca Zarządu Alicja Welenc	Wnoszący o: 1. zachowanie dotychczasowego układu komunikacyjnego na terenie osiedla Obory, gdyż proponowany wlot drogi pomiędzy blokiem nr 18 i kapliczką jest niekorzystny dla Mieszkańców gdyż zmienia cyrkulację ruchu drogowego w obrębie osiedla, niszczy istniejące zieleńce i ogródki pod blokiem nr 18, odcina kapliczkę od osiedla oraz niszczy krajobraz, poszerzając obszar asfaltu przed blokiem nr 18 2. ewentualnie o korektę planowanego układu komunikacyjnego, podając 3 alternatywne rozwiązania tj. (1) poprowadzenie drogi do Parceli za łaskiem (tzw. Kaliszem) i zrobienie jednego skrzyżowania/ronda lub (3) całkowita rezygnacja z wylotów drogi	Działka 17 o pow. 2,47 ha, 22/29 o pow. 3,3505 ha	1 KDD, 3 KZ,		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona	
3.	29.04.2008r.	Rada Osiedla „Obory” Przewodnicząca Zarządu Alicja Welenc	Wniosek o zmianę w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących terenu 5MW: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – zmiana z 60% powierzchni terenu na 70% powierzchni terenu. Zdaniem Wnioskodawców na drogach dojazdowych do terenu 5 MW nie będzie przewidzianych miejsc parkingowych, w związku z tym należy dokonać korekty proponowanego wskaźnika.	Działka 4/195 o pow. 7,1504 ha	5MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
4.	29.04.2008r.	Grzegorz Kowalczyk	Wnosi o: dopuszczenie zabudowy usługowej (sklep) na terenie 4 ZP (w jej północnej części)	4/193 o pow. 0,36ha, 4/195 o pow. 7,1504ha	RU i 4 ZP RU- usługi towarzyszące obsłudze rolnictwa i funkcji magazynowo-składowych 4 ZP- zieleń urządzona - parki osiedlowe i zieleńce		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
5.	29.04.2008r.	„HERKULES” Hotel Pracowniczy Wioletta Rudzińska	Nie wyraża zgody na zapisy planu dotyczące dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren 5 MW. Na tym terenie znajduje się hotel Herkules. Z bliskiego browaru unosi się fetor fermentacyjny i planowana budowa domów mieszkalnych jest absurdalna	4/195 o pow. 7,1504ha	5 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
6.	30.04.2008r.	Paweł Kopiec	Dokonanie zmiany drogi dojazdowej o symbolu 2 KDD na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 4,5m	4/172 o pow. 1735m ²	2 KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

7.	30.04.2008r.	Paweł Kopiec	Wniosek o przedłużenie drogi dojazdowej 1 KDD przez teren RU. W przypadku nieuwzględnienia przedłużenia drogi 1 KDD przez teren RU wniosek o zaprojektowanie ciągu pieszo-jazdnego w tym miejscu.	4/198 o pow. 1,6127ha	RU - usługi towarzyszące obsłudze rolnictwa i funkcji magazynowo-składowych		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
8.	30.04.2008r.	Jarosław Baka Marek Kwasowicz	Wniosek o dopuszczenie na terenie działki o nr ew. 4/181 zabudowy mieszkaniowej o charakterze, gabarytach i innych wskaźnikach, gwarantujących odpowiedni poziom i rodzaj zabudowy, dostosowany do walorów otaczającego terenu	4/181o pow. 0,2555 ha	3 ZL - tereny leśne		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Brak zgodności z ustaleniami studium
II wyłożenie										
1.	20.10.2008r.	Grzegorz Kowalczyk	Dotyczy przeznaczenia części terenu 2 ZP na teren lokalnych usług handlu i gastronomii.	Teren 2 ZP Na terenie działki o nr ew. 4/195 o pow. 7,1504ha	Teren 2 ZP - zieleni urządzonej - parki osiedlowe i zieleńce		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2.	06.11.2008r.	Polkomtel S.A. Pełnomocnik: Jolanta Lewandowska	Wnoszą o dopuszczenie możliwości lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej o wysokości 50 m jako obiektu infrastruktury technicznej na terenie działki o nr ew. 4/198	Działka o nr ew. 4/198 o pow. 1,6127ha	Teren RU – usługi towarzyszące obsłudze rolnictwa i funkcji magazynowo-składowych		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
3.	18.11.2008r.	CENTRAL PLAZA Sp. z o.o.	Wnoszą o: 1. dopuszczenie pełnego ogrodzenia – muru- od strony drogi. Odbudowa pierwotnej architektury ogrodzenia wg zachowanej, dawnej części muru stanowiącego ogrodzenia od strony stajni, 2. dopuszczenie budowy obiektów kubaturowych z zachowaniem proponowanych części terenów zielonych obiektu 70%, 3. pozostawienie możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do istniejącego szamba do momentu rozbudowy kanalizacji miejskiej.	Działka o nr ew. 4/158 pow. 0,77ha	Teren U/PK i 2 ZL U/PK – usługi unikatowe związane z turystyką, rekreacją, wypoczynkiem, ochroną zdrowia, oświatą, kulturą, 2 ZL – tereny leśne		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona	
4.	25.11.2008r.	Polska Telefonia Komórkowa CENTERTEL Sp. z o.o. Pełnomocnik Witold Strzelczyk	Kwestionują następujące ustalenia: 1) wykluczenie budowy stacji bazowych telefonii komórkowych, 2) przeznaczenie do likwidacji istniejącego masztu telekomunikacyjnego, 3) ustalenie realizacji inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na terenie objętym projektem z preferencją budowy stacji podziemnych. Zdaniem składających uwagę należy dopuścić obiekty naziemne, w tym stacje bazowe, stacje przekaźnikowe lub inne podobne obiekty. W projekcie planu pominięto wskazania w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, za które uznaje się stacje bazowe telefonii komórkowej.	Ustalenia ogólne planu	Ustalenia ogólne planu w zakresie telekomunikacji: Plan: 1. wyklucza budowę stacji bazowych telefonii komórkowej; 2. przeznacza do likwidacji istniejący maszt telekomunikacyjny; 3. ustala realizację inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie, z preferencją budowy sieci podziemnych		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
5.	27.11.2008r.	BROWAR KONSTANCIN Sp. z o.o.	Wnoszą o dopuszczenie dla terenu 2 U minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 40%	Działki o nr ew. 4/193 o pow. 0,36 ha i 4/192 o pow. 0,1174 ha	Teren 2 U – usługi lokalne – handel, gastronomia.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Kazimierz Jańczuk

Załącznik nr 3
do uchwały nr 305/V/23/2009
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 16 stycznia 2009r.

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 Rada Miejska Konstancin-Jeziorna rozstrzyga co następuje:

Lp.	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Tryb zamówień	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury	Prognozowane źródła finansowania 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 - kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 - obligacje komunalne, 6 - prywatyzacja majątku komunalnego, 7 - nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 8 – inne	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
1.	DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	1, 2	Zgodnie z ustawami o gospodarce nieruchomościami i prawo zamówień publicznych	1	1, 4, 6, 7, 8	-
2.		BUDOWA	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3	1, 4, 6, 7, 8	1, 2, 3, 4
3.	POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3	1, 4, 6, 7, 8	1, 2, 3, 4
4.		KANALIZACJA	1,2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3	1, 4, 6, 7, 8	1, 2, 3, 4
5.		GOSPODARKA ODPA-DAMI	1	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	1, 2, 3	1, 2	1
6.		ELEKTROENERGETYKA	1,2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	3, 2	8	1, 3, 4
7.		GAZOWNICTWO	1,2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	3, 2	8	1, 3, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Kazimierz Jańczuk

2712

UCHWAŁA Nr XIX/131/2009

RADY GMINY ŁĄCK

z dnia 27 marca 2009 r.

w sprawie regulaminu wynagradzania nauczycieli zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Łąck.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; ze zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 153, poz. 1271, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) w związku z art. 30 ust. 6 i 6a, art. 49 ust 1 pkt 1 i ust. 2, art. 54 ust. 3 i 7 ustawy z dnia 26 stycznia 1982r. – Karta Nauczyciela (j.t. Dz.U. z

2006r. Nr 97, poz. 674 ze zm. z 2006r. Nr 170, poz. 1218, Nr 220, poz. 1600; z 2007r. Nr 17, poz. 95, Nr 80, poz. 542, Nr 102, poz. 689, Nr 158, poz. 1103, Nr 176, poz. 1238, Nr 191, poz. 1369, Nr 247, poz. 1821, z 2008r. Nr 145, poz. 917, Nr 227, poz. 1505, z 2009r. Nr 1, poz. 1) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się regulamin wynagradzania nauczycieli zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych prowadzonych przez Gminę Łąck określający:

- wysokość stawek dodatków: motywacyjnego, funkcyjnego i za warunki pracy oraz szczegółowe warunki przyznawania tych dodatków,