



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

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

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY:

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

UCHWAŁY RAD GMIN:

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

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

**POSTANOWIENIE
KOMISARZA WYBORCZEGO W WARSZAWIE:**

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

6451

UCHWAŁA Nr 524/IV/33/2006

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN - JEZIORNA

z dnia 28 kwietnia 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciszyca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z wykonaniem uchwały nr 79/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciszyca zmienionej uchwałą nr 333/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

Dział I

Postanowienia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciszyca, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego 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.

§ 2.

Plan obejmuje obszar sołectwa Ciszyca w granicach administracyjnych, o powierzchni 247ha.

§ 3.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu,
- 2) Załącznik graficzny nr 1, wykonany na mapie w skali 1:2000 – zwany dalej rysunkiem planu,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych 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 niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład 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 linie zabudowy, gabaryty obiektów 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5.

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie,
- 9) zasadach obsługi terenów - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca składowania odpadów, parkingi wewnętrzne itp. niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania terenu,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określonej w % w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojazdów piesznych, nieutwardzona, pokryta trwale roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 11) maksymalnym współczynnikiem intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki,

- 12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji (w tym podpiwniczenia wyniesionego ponad poziom terenu) wraz z określeniem wysokości budynku w metrach, mierzonej od poziomu terenu istniejącego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej płaszczyzny przekrycia dachu, stropodachu lub gzymsu zwieńczającego,
- 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (objektu kubaturowego) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń),
- 14) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

§ 6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego planem - granica obrębu wsi,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające dróg,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 5) wspólny przebieg granic obszaru chronionego krajobrazu i strefy szczególnej ochrony ekologicznej (w ramach WOCHK),
 - 6) granica rezerwatu „Wyspy Świdorskie”,
 - 7) granica rezerwatu „Wyspy Zawadowskie”,
 - 8) obszar ochrony „Natura 2000”, granica terenu Doliny Środkowej Wisły,
 - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
 - 10) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów,

- 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą bezpieczeństwa i stacjami transformatorowymi,
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**Dział II
Ustalenia planu**

**Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów**

§ 7.

1. W planie określa się następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem RM/MN,
 - 2) tereny zabudowy rekreacyjnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem ML/MN,
 - 3) tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
 - 4) tereny usług turystyki, rekreacji, wypoczynku, ochrony zdrowia oraz zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem U/UT/RM,
 - 5) tereny usług turystyki, rekreacji, wypoczynku oraz zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem UT/ZP,
 - 6) tereny zieleni urządzonej z przejściem pieszym oznaczone na rysunku planu symbolem ZP-KDP,
 - 7) tereny zieleni urządzonej i bezpośredniego zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,ZZ,
 - 8) tereny zieleni na obszarze objętym ochroną w korycie rzeki Wisły i bezpośredniego zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,ZZ,
 - 9) tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem R,
 - 10) tereny upraw rolnych ekologicznych oznaczone na rysunku planu symbolem Re,
 - 11) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem Ws,
 - 12) tereny komunikacji, dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD w tym:

- KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - KDZ – droga zbiorcza,
 - KDL – droga lokalna,
 - KDD – droga dojazdowa,
- pozostałych dróg, w tym:
- KDW – dojazdowa droga wewnętrzna,
 - KDP – przejście pieszce.

§ 8.

1. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu polegające na:
 - 1) porządkowaniu zabudowy poprzez:
 - a. ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b. postuluje się stosowanie, w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnego typu budynku mieszkalnego tj. o zbliżonej wysokości, kształcie, nachyleniu i podobnej kolorystyce dachu, materiału wykończenia i podobnej kolorystyce ścian zewnętrznych,
 - 2) stosowaniu ogrodzeń:
 - a. frontowych, ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o nieprzekraczalnej wysokości 60 cm, sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b. wzdłuż drogi nr 721 oznaczonej symbolem 1 KDZ - o zbliżonej wysokości i z użyciem podobnych materiałów nawiązujących do architektury budynków frontowych, wzdłuż pozostałych dróg postuluje się stosowanie ogrodzeń według tej samej zasady.
 - 3) ustaleniu zasad rozmieszczenia reklam i znaków informacyjnych:
 - a. dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym drogi oznaczonej 1KDZ, pod warunkiem nie stwarzania ograniczeń w ruchu kołowym i pieszym, po udzieleniu stosownej zgody przez zarządzającego drogą,

- b. obowiązuje zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających pozostałych dróg, na całym obszarze planu. W pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym,
- c. dopuszcza się tablice informacyjne na terenie 14 U/UT/RM i na terenie 15UT/ZP o powierzchni nie przekraczającej łącznie 6m², dotyczące działalności prowadzonej na tych terenach,
- d. dopuszcza się tablice informacyjne na terenach RM/MN o maksymalnej powierzchni 1m², dotyczące działalności prowadzonych na tych terenach, postuluje się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku,
- e. dopuszcza się tablice informujące o zasadach ochrony terenów oznaczonych 17/ZP,ZZ i 18ZP,ZZ oraz ochrony rezerwatu terenu oznaczonego 19ZN,ZZ.

§ 9.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez zakazy:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane lub może być wymagane, z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
- 2) lokalizowania budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego,
- 3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- 4) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych,
- 5) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) przekraczania na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Plan ustala wprowadzenie obowiązku:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, plan ustala zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania tech-

nologii i paliw ekologicznych t.j. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki,

- 2) uzgadniania działań inwestycyjnych w obrębie terenów 17ZP,ZZ i 18ZP,ZZ z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 4) ochrony istniejących rezerwatów przyrody „Wyspy Świdurskie” i Wyspy Zawadowskie”, podlegających ochronie na podstawie odrębnych aktów prawnych,
- 5) ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i kanalizowaniem oraz zachowanie wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych pasa terenu nie zabudowanego i nieogrodzonego do celów konserwacyjnych,
- 6) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, a także zieleni leśnej,
- 7) obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych,
- 8) ochrony terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią poprzez:
 - a. zakaz lokalizowania zabudowy na tych obszarach,
 - b. zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,
 - c. zakaz sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do umacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk.
- 3. Plan utrzymuje zasady ochrony i zagospodarowania terenów wchodzących w obręb Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego oraz w innych przepisach odrębnych.

4. Plan utrzymuje zasady ochrony i zagospodarowania terenów wchodzących w obszar strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska Konstancin – Jeziorna.
5. Plan ustala obowiązek ochrony obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000”:
 - 1) obszaru specjalnej ochrony ptaków obejmującego teren Doliny Środkowej Wisły, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 19ZN,ZZ i 24Ws,
 - 2) na wyżej wymienionym obszarze specjalnej ochrony obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt.
6. Z uwagi na fakt, iż obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego wysoką ochroną, plan ustala ochronę wód podziemnych poprzez: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód. Z uwagi na brak izolacji poziomu wodonośnego plan ustala konieczność wprowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin. Inwestycje w tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 10.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, polegające na:

- 1) Ochronie zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 59-68/19), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu granicą i oznaczonej numerem 59-68/19.
- 2) Na obszarze ww strefy plan ustala:
 - a. 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 wykonywaniem prac ziemnych,
 - b. obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,

- c. obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- d. przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 11.

Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, polegające na:

- 1) Obowiązku starannego urządzenia dróg (drogi wojewódzkiej nr 721 oznaczonej 1KDZ i dróg oznaczonych 2KDL i 3KDL) w tym nawierzchni jezdni, chodników, oświetlenia i zieleni ulicznej w pasie drogowym,
- 2) Obowiązku ochrony i właściwej pielęgnacji zieleni urządzonej na terenach oznaczonych 15UT/ZP i 16ZP-KDP.

§ 12.

Plan ustala następujące zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) Wydzielenie działki budowlanej winno spełniać warunki zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, (Rozdział 6). Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed wejściem w życie niniejszego planu, lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub łączenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3) Zakaz podziału działek w sposób powodujący konieczność urządzenia zjazdów z drogi KDGP.

§ 13.

Plan ustala zasadę tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania, zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów, obowiązuje dotychczasowe - rolnicze użytkowanie terenu.

§ 14.

1. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenów:
 - 1) Plan ustala rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącą, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy a minimalna szerokość krótszego boku działki wynosi 12m,
 - 2) Maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
 - 3) Maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i usługowej nie służącej do produkcji rolnej – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
 - 4) Maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
 - 5) Minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70% powierzchni działki,
 - b. dla zabudowy rekreacyjnej – 80% powierzchni działki,
 - c. dla usług turystyki i rekreacji – 60% powierzchni działki,
2. Plan ustala dla zabudowy mieszkaniowej - dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
3. Plan ustala dla zabudowy gospodarczej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° – 45°,
4. Postuluje się nie stosowanie agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
5. Z uwagi na trudne warunki gruntowo-wodne obowiązuje zakaz podpiwniczeń lub po szczegółowym sprawdzeniu poziomu wód gruntowych dopuszczenie podpiwniczenia z wyniesieniem poziomu parteru do wysokości maks.1,0 m n.p.t, po szczegółowym sprawdze-

niu poziomu wód gruntowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. „w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych”,

6. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne z rysunkiem planu.
7. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania wszelkiego rodzaju dominant wysokościowych jak: maszty (telefonii komórkowej), wieże, wysokie kominy, itd.

Rozdział 3

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 15.

1. Plan ustala powiązanie obszaru wsi z terenami zewnętrznymi za pośrednictwem istniejącej drogi wojewódzkiej nr 721 oznaczonej 1KDZ oraz drogi powiatowej nr 01301 oznaczonej 2KDL - biegnącej wzdłuż wału wiślanego.
2. Plan wskazuje - w części południowo-wschodniej obszaru sołectwa docelowy przebieg projektowanej drogi KDGP w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 wraz z przeprawą przez Wisłę. Rodzaj przeprawy będzie ustalony w odrębnym trybie.
3. W zakresie obsługi komunikacją zbiorową plan utrzymuje istniejącą komunikację autobusową z przystankiem i placem do nawracania oznaczonym A.
4. Plan ustala następujące zasady parkowania:
 - 1) zakaz urządzania parkingów w liniach rozgraniczających dróg i na terenach nie budowlanych,
 - 2) na terenach budowlanych potrzeby parkingowe inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenie swoich działek w liczbie:
 - a. dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b. dla zabudowy usługowej – minimum 3 stanowiska na 100m² pow. usługowej,

Rozdział 4

Zasady obsługi
w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:
 - 1) Jako podstawowe źródło zaopatrzenia, istniejący wodociąg wiejski zasilany z właściwej stacji wodociągowej,

- 2) Obowiązek wyposażenia w sieć wodociągową wszystkich nowych terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę,
- 3) Rozbudowę sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią z uwzględnieniem wymogów w zakresie p.pożarowego zaopatrzenia wodnego,
- 4) Pełne pokrycie zapotrzebowania w wodę mieszkańców i użytkowników obiektów usługowych.

§ 17.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, plan ustala:

- 1) Rozdzielczy system kanalizacji,
- 2) Odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych (sanitarnych) poprzez istniejącą i realizowaną sieć gminnej kanalizacji sanitarnej zarządzanej przez zakład komunalny,
- 3) Obowiązek wyposażenia w sieć gminnej kanalizacji sanitarnej nowych terenów, przeznaczonych w planie pod zabudowę,
- 4) Rozbudowę sieci kanalizacyjnej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 5) Do czasu wyposażenia terenów w sieć gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych na działkach, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego opróżniania przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników; po skanalizowaniu terenów plan ustala obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej i likwidację szamb.

§ 18.

1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych, plan ustala:

- 1) Odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy wg rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu. W przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki należy zapewnić retencję wody w zbiornikach,
- 2) Odwodnienie dróg poprzez rowy trawiaste, rowy retencyjno - infiltracyjne lub kanalizację deszczową. Wody odprowadzane z ulic mogą być kierowane do cieków powierzchniowych i do ziemi po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w

ustawie Prawo Wodne i w przepisach wykonawczych.

§ 19.

1. W zakresie elektroenergetyki, plan ustala:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną z napowietrzno-kablowej sieci średniego (15 kV) i niskiego napięcia,
- 2) Rozbudowę oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) Budowę liniowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) Możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego napięcia (15 kV) i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
- 5) Lokalizowanie stacji transformatorowej 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg – stacje wewnętrzne, słupowe i inne, w zależności od potrzeb i możliwości lokalizacyjnych,
- 6) Plan dopuszcza:
 - a. lokalizowanie stacji transformatorowych, słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg – w uzasadnionych przypadkach,
 - b. realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- 7) W stosunku do istniejących sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów plan ustala ich zachowanie z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz zastosowania zmian technologicznych,
- 8) Przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowaną zabudową i układem komunikacyjnym może być zrealizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje po zawarciu stosownej umowy o przebudowie,
- 9) Szerokość strefy bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 12 m, w strefach bezpieczeństwa plan ustala zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi oraz ustala możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego,

- 10) Plan dopuszcza przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, plan ustala zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych t.j. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki.

§ 21.

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

- 1) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. opublikowane w Dz.U. Nr 97/2001,
- 2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej lokalizacja szafek gazowych w granicy ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- 3) Rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez PGNiG „Gazownia Warszawska” (albo odpowiedni Zakład Gazowniczy).

§ 22.

1. W zakresie telekomunikacji, plan ustala:

- 1) Rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) Bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
- 3) Plan dopuszcza przebieg istniejących linii telekomunikacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

§ 23.

1. Plan ustala zasadę realizacji nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej wszystkich mediów w terenach dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:

- 1) W uzasadnionych przypadkach, gdy nie ma możliwości lokalizacji sieci w pasie drogowym lub ze względów technicznych, dopuszczona jest lokalizacja w innych terenach publicznych lub działkach, w tym między linią rozgraniczającą ulicy, a nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych.
- 2) Wzajemne usytuowanie sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych powinno spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
- 3) Poza liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się lokalizację przydomowych przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

§ 24.

W obszarze planu ustala się zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych uzbrojenia terenów, nie kolidujących z ustaleniami planu. Dopuszczalna jest modernizacja i przebudowa sieci ze względów technicznych lub w przypadku kolizji z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, po uzyskaniu zgody zarządcy sieci.

Rozdział 5

**Ustalenia szczegółowe
dla poszczególnych terenów**

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych 1RM / MN do 11 RM / MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a. zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a. budynki gospodarcze, w tym budynki inwentarskie i składowe w zabudowie zagrodowej,
 - b. garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
 - c. usługi bytowe związane z obsługą mieszkańców, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- 3) charakter działań:
 - a. adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i uzupełnień w ramach istniejącego siedliska (działki). Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w 50 metrowym pasie od sto-

- py wału przeciwpowodziowego - możliwość rozbudowy, wymiany i uzupełnień przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- b. realizacja nowych siedlisk zagrodowych do prowadzenia gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
- c. możliwość przekształceń istniejących siedlisk zagrodowych lub pojedynczych budynków w siedliskach na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z obowiązkiem wydzielenia dla tych funkcji działki budowlanej z arealu gospodarstwa rolnego,
- d. możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obowiązkiem wydzielenia dla tych funkcji działki budowlanej z arealu gospodarstwa rolnego,
- 4) warunki urbanistyczne:
- a. zabudowa mieszkaniowa jako wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- b. wielkość wydzielonej działki:
- minimalna szerokość krótszego boku działki - 25m dla zabudowy zagrodowej, 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 12m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - minimalna powierzchnia nowych działek - 2000m² dla zabudowy zagrodowej; 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c. dla działek których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 20m a większa od 12m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną bądź bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych,
- d. maksymalna wysokość zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
 - dla zabudowy gospodarczej i usługowej nie służącej do produkcji rolnej - 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
- dla zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną - nie więcej niż 11 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
- e. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%,
- f. maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 0,4,
- g. architektura:
- w zabudowie mieszkaniowej dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu podstawowych połaci dachowych, w przedziale od 30° - 45°,
 - w zabudowie gospodarczej i usługowej dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych, w przedziale 20° - 45°,
 - postuluje się nie stosowanie agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
 - architektura budynków powinna nawiązywać do krajobrazu i tradycji budowlanej wsi mazowieckiej,
- 5) warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- a. dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
- b. dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
- c. uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona do granic własnych działki z wykluczeniem wzajemnych kolizji dopuszczonych funkcji,
- d. dla nowej zabudowy, w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, obowiązuje nie-

przekraczalna linia zabudowy – 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,

- e. pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego 12ML / MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a. zabudowa rekreacyjna (letniskowa),
- b. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- a. budynki gospodarcze,
- b. garaże, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- c. usługi bytowe związane z obsługą mieszkańców, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,

- 3) charakter działań:

- a. adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i uzupełnień,
- b. realizacja nowej zabudowy,

- 4) warunki urbanistyczne:

- a. zabudowa mieszkaniowa jedynie jako wolnostojąca,
- b. wielkość wydzielonej działki:

- minimalna szerokość krótszego boku działki 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- minimalna powierzchnia nowych działek po podziale 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 400m² dla zabudowy letniskowej,

- c. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku;
- dla zabudowy rekreacyjnej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
- dla zabudowy gospodarczej i usługowej – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8m od poziomu gruntu ro-

dzimego do najwyższego punktu budynku,

- d. minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy rekreacyjnej 80%,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 70%,

- e. maksymalny współczynnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,4,
- dla zabudowy rekreacyjnej 0,2,

- 5) architektura:

- a. w zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu podstawowych połaci dachowych, w przedziale 30° - 45°,
- b. w zabudowie gospodarczej i usługowej dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych, w przedziale 20° - 45°,
- c. postuluje się nie stosowanie agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- d. architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,

- 6) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- a. dla nowej zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy – 50m od stopy wału przeciwpowodziowego,

§ 27.

1. Dla terenu oznaczonego 13 ML plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a. zabudowa rekreacyjna (letniskowa),

- 2) charakter działań:

- a. adaptacja istniejącej zabudowy,
- b. realizacja nowej zabudowy,

- 3) warunki urbanistyczne:

- a. zabudowa rekreacyjna jedynie jako wolnostojąca,
- b. minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 1000m²,
- c. minimalna szerokość krótszego boku działki – 20m,

- d. maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
 - e. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
 - f. maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 0,2,
- 4) architekturę:
- a. dachy dwuspadowe o równym nachyleniu połaci dachowych, w przedziale 30° - 45°,
 - b. postuluje się nie stosowanie agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
 - c. architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
- 5) warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- a. zakaz zabudowy stałego zamieszkania,
 - b. zadrzewienie i zazielenienie terenu,
 - c. zakaz podpiwniczenia budynków,
 - d. dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - 50m od stopy wału przeciwpowodziowego.
- § 28.
1. Dla terenu oznaczonego 14U/UT/RM plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a. usługi związane z obsługą turystyki, rekreacji, wypoczynku i ochrony zdrowia,
 - b. zabudowa zagrodowa,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
- a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b. budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c. obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania usług związanych z obsługą turystyki, rekreacji, wypoczynku i ochrony zdrowia,
- 3) charakter działań:
- a. adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i uzupełnień. Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w 50 metrowym pasie od stopy wału przeciwpowodziowego - możliwość rozbudowy, wymiany i uzupełnień przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - b. realizacja nowej zabudowy i innych urządzeń towarzyszących np. parkingu,
- 4) warunki urbanistyczne:
- a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca,
 - b. zabudowa usługowa może być realizowana wyłącznie jako związana z obsługą turystyki, rekreacji, wypoczynku i ochrony zdrowia,
 - c. dopuszcza się możliwość urządzenia gospodarstwa agroturystycznego,
 - d. dopuszcza się lokalizację punktów gastronomicznych wraz z zapleczem sanitarnym i wypożyczalnią sprzętu sportowego,
 - e. dopuszcza się urządzenie parkingu,
 - f. maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
 - pozostałej zabudowy gospodarczej i drobnych usług - 1 kondygnacja, nie więcej niż 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
 - g. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
 - h. maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 0,3,
 - i. minimalna powierzchnia nowych działek po podziale:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000m²,
 - dla zabudowy zagrodowej - 2000m²,
 - dla usług - 3000m²,
- 5) architekturę:
- a. w zabudowie mieszkaniowej dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu podstawowych połaci dachowych, w przedziale 30° - 45°,
 - b. postuluje się nie stosowanie agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,

- c. architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,

6) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- a. postuluje się aby realizacja zabudowy i urządzeń terenowych następowała w oparciu o plan zagospodarowania dla całego terenu,
- b. postuluje się zadrzewienie i zazielenienie terenu,
- c. zakaz realizacji głębokiego podpiwniczenia budynków,
- d. dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – 50m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego 15UT/ZP plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a. usługi związane z turystyką, rekreacją i wypoczynkiem (kamping, urządzenia zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe),
- b. zieleń parkowa - urządzona,

2) charakter działań:

- a. realizacja obiektów i urządzeń obsługi turystyki,
- b. ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni,

3) warunki urbanistyczne:

- a. nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku,
- b. maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 0,2,

4) architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,

5) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- a. zakaz podziału,
- b. obowiązek sprawdzenia warunków gruntowo-wodnych i posadowienia budynków, zakaz podpiwniczenia,
- c. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – 50m od stopy wału przeciwpowodziowego.

§ 30.

Dla terenu oznaczonego 16ZP-KDP, plan ustala:

1. przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleń urządzona z przejściem pieszym,
- 2. dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia zabaw dla dzieci, ławki, deszczochrony, bez obiektów kubaturowych trwale związanych z terenem,
- 3. charakter działań:
 - 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych,
- 4. warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) ochrona istniejącego drzewostanu, ochrona istniejącego ukształtowania terenu.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych 17ZP,ZZ i 18ZP,ZZ, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a. zieleń urządzona na wałach przeciwpowodziowych rzek: Wisły i Jeziorki,
- b. teren bezpośredniego zagrożenia powodziowego,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- a. spacerowy ciąg pieszy (na wale wiślanym),

3) charakter działań:

- a. adaptacja z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących wałów przeciwpowodziowych,

4) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- a. zakaz zabudowy,
- b. zakaz jazdy pojazdami jednośladowymi i dwuśladowymi,
- c. ochrona zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 32.

1. Dla terenu oznaczonego 19ZN,ZZ, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a. zieleń na obszarze objętym ochroną, w korycie rzeki Wisły,
- b. teren bezpośredniego zagrożenia powodziowego,

2) charakter działań:

- a. ochrona środowiska,

3) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- a. ustalone w przepisach odrębnych dotyczących:

a) uznania za rezerваты przyrody terenów: „Wyspy Zawadowskie” i „Wyspy Świdurskie” (rozporządzenie Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998r.) oraz ustanowienia planów ochrony dla tych rezerwatów (rozporządzenie Wojewody Nr 60 i 61 z dnia 8 grudnia 2003r.),

b) obszarów NATURA 2000 z dyrektywy ptasiej – Dolina Środkowej Wisły (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r.),

c) utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie województwa Mazowieckiego.

b. określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - § 9 ust. 2, pkt 7, 8.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych 20R i 21R plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a. tereny upraw rolnych,
- b. użytki zielone,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

a. urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w tym drogi gospodarcze; pozostawia się istniejący układ dróg gospodarczych oznaczonych na rysunku planu symbolem DG,

3) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- a. uciążliwość prowadzonej działalności związanej z produkcją rolną ograniczona do granic własnych działki,
- b. zakaz zabudowy,
- c. zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi KDGP (zakaz urządzania zjazdów),
- d. w przypadku budowy ogrodzenia nieruchomości od drogi gospodarczej DG, powinno być ono usytuowane w odległości min. 5m od osi tej drogi.

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych 22Re i 23Re plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a. tereny upraw rolnych, ekologicznych,

2) charakter działań:

b. ochrona środowiska,

3) warunki ochrony, nakazy, zakazy,

a. ustalone w przepisach odrębnych dotyczących utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie województwa mazowieckiego,

b. z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego, wymagane ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin,

c. zakaz zabudowy.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego 24Ws plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:

a. wody i piaszczyste wyspy, wchodzące w całości w skład rezerwatów ornitologicznych „Wyspy Świdurskie”, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” oraz strefy ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

2) charakter działań:

a. ochrona środowiska w celu zachowania w dobrym stanie siedlisk dziko żyjących ptaków, charakterystycznych dla „Doliny Wisły Środkowej”,

b. ochrona ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Wisły,

c. ochrona wód przed zanieczyszczeniem,

3) warunki ochrony, nakazy, zakazy,

a. ustalone w przepisach odrębnych dotyczących:

a) uznania za rezerваты przyrody terenów: „Wyspy Zawadowskie” i „Wyspy Świdurskie” (rozporządzenie Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998r.) oraz ustanowienia planów ochrony dla tych rezerwatów (rozporządzenie Wojewody Nr 60 i 61 z dnia 8 grudnia 2003r.),

b). obszarów NATURA 2000 z dyrektywy ptasiej – Dolina Środkowej Wisły (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r.,

c) utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie województwa Mazowieckiego.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego 25Ws plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a. wody śródlądowe rzeki Jeziorki,
- 2) charakter działań:
 - a. ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
 - b. ochrona fragmentu regionalnego korytarza ekologicznego doliny rzeki Jeziorki,
- 3) warunki ochrony, nakazy, zakazy,
 - a. ustalone w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącego utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie województwa mazowieckiego oraz w innych przepisach odrębnych.

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego 26Ws plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a. wody starorzeczna,
- 2) charakter działań:
 - a. ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
 - b. ochrona roślinności wodnej i nadbrzeżnej,
- 3) warunki ochrony, nakazy, zakazy,
 - a. zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
 - b. zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadbrzeżnej,
 - c. zakaz zmiany charakteru linii brzegowej.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 38.

1. Plan ustala klasyfikację funkcjonalno – techniczną terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu:

KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
KDZ – droga zbiorcza,
KDL – drogi lokalne,
KDD – drogi dojazdowe,
- pozostałych dróg:
KDW – dojazdy wewnętrzne,
KDP – przejścia piesze.
2. Dla drogi KDGP plan ustala szerokość pasa drogowego (w liniach rozgraniczających) zmienną od 50 do 70m z wyłączeniem węzła przy drodze powiatowej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - 1) w rejonie węzła plan dopuszcza dostosowanie jego wielkości i kształtu do rozwiązania określonego w projekcie drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) plan dopuszcza uściślenie osi drogi, w celu koordynacji przebiegu drogi w rejonie przeprawy przez Wisłę, wynikające z projektu tej przeprawy,
 - 3) plan dopuszcza usytuowanie dróg dojazdowych do terenów przyległych oraz urządzeń odwodnienia drogi KDGP, na obszarze tych terenów.
3. Parametry techniczne pozostałych dróg powinny spełniać wymagania ustalone w przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Oznaczenia dróg i parametry zestawiono w tabeli.

Oznaczenie drogi	Klasa drogi	Przekrój, ilość jezdni / ilość pasów ruchu	Szerokość w liniach rozgraniczających
1	2		3
KDGP	planowana Droga Wojewódzka nr 721 główna ruchu przyspieszonego – GP	2/2	zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami ust. 2
1KDZ	istniejąca Droga Wojewódzka nr 721. zbiorcza – Z	1/2	12, 14 i 16 m i zgodnie z rysunkiem planu

2KDL	droga powiatowa nr 01301 lokalna – L	1/2	12 i 15 m
3KDL	lokalna – L	1/2	12 m
4KDL	droga powiatowa nr 01304 lokalna – L	1/2	12 m
5KDD	dojazdowa – D	1/2	15 m
6KDD	dojazdowa – D	1/2	8 m
7KDD	dojazdowa – D	1/2	8 m
8KDD	dojazdowa – D	1/2	8 m
9KDD	dojazdowa – D	1/2	8 m
10KDP	piesza		4 m
KDW	dojazdy wewnętrzne		minimum 4 m

4. Na terenie drogi oznaczonej 1KDZ, w liniach rozgraniczających, plan dopuszcza lokalizację ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem przepisów szczególnych, w porozumieniu z zarządcą drogi.
5. Dla poszczególnych klas dróg plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 1) dla drogi KDZ – 5, 8 i 10m od linii rozgraniczającej,
 - 2) dla dróg KDL – 5m od linii rozgraniczającej,
 - 3) dla dróg KDD – 5m od linii rozgraniczającej,zgodnie z rysunkiem planu.
6. Na terenach dróg, w liniach rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką i potrzebami ruchu drogowego z wyjątkiem zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzgodnienia z zarządcą drogi.

Dział III Przepisy końcowe

§ 39.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w następującej wysokości:

- dla terenów oznaczonych RM/MN, ML/MN, ML,U/UT/RM, UT/ZP – 20%,
- dla pozostałych terenów – 0%.

§ 40.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego 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:
Mariusz Dzierżawski