



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 czerwca 2008 r.

Nr 95

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁA RADY POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO

- 3370** — nr XV/89/07 z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie budżetu powiatu żyrardowskiego na rok 2008..... 23160

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 3371** — uchwała nr XVIII/5/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie ustalenia opłaty miesięcznej za świadczenia przedszkoli publicznych prowadzonych przez Gminę Nieporęt..... 23175
- 3372** — uchwała nr XVIII/6/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie ustalenia zasad korzystania ze stołówek w szkołach prowadzonych przez Gminę Nieporęt i wysokości opłat za posiłki..... 23176
- 3373** — uchwała nr XVIII/7/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad przeznaczania środków na realizację zadań sołectw..... 23177
- 3374** — uchwała nr XVIII/8/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. zmieniająca uchwałę w sprawie zarządzenia poboru, w drodze inkasa podatków od osób fizycznych: rolnego, leśnego, od nieruchomości i od posiadania psów oraz określenia inkasentów i wysokości wynagrodzenia za inkaso..... 23178
- 3375** — uchwała nr XVIII/14/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie nadania nazwy „Zielona” drodze oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 449/11 położonej we wsi Józefów..... 23179
- 3376** — uchwała nr XVIII/15/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie nadania nazwy „Zacisze” drodze oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 313/10 położonej we wsi Józefów..... 23181
- 3377** — uchwała nr XVIII/16/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie nadania nazwy „Mila” drodze oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 194/3, nr 194/7 położonej we wsi Wólka Radzyńska..... 23183
- 3378** — uchwała nr XVIII/17/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie nadania nazwy „Tęczowa” drodze oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 608/7, 608/11 i nr 608/30 położonej we wsi Stanisławów Pierwszy..... 23185
- 3379** — uchwała nr XVIII/21/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego..... 23187
- 3380** — uchwała nr XII/73/2008 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 14 lutego 2008r. w sprawie przeznaczenia w budżecie gminy Sobolew - środków finansowych z przeznaczeniem na pomoc zdrowotną dla nauczycieli korzystających z opieki zdrowotnej oraz określenia rodzajów świadczeń, warunków i zasad ich przyznawania..... 23187
- 3381** — uchwała nr 151/V/12/2008 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 28 stycznia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Obórki..... 23190

3382	— uchwała nr XVI/143/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2008r. zmieniająca uchwałę w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stare Babice.....	23212
3383	— uchwała nr XVI/150/08 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie ustalenia zasad i trybu przyznawania, sposobu rozliczania oraz kontroli dotacji dla Spółek Wodnych prowadzących działalność na terenie gminy Stare Babice.....	23212
3384	— uchwała nr 92/XIII/08 Rady Miejskiej w Chorzeli z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych, określenia kryteriów oraz ustalenie bonifikat przy ich sprzedaży.....	23219
3385	— uchwała nr 95/XIII/08 Rady Miejskiej w Chorzeli z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie uchylenia uchwały nr 71/XI/07 Rady Miejskiej w Chorzeli z dnia 29 listopada 2007r. oraz uchwały nr 85/XII/07 Rady Miejskiej w Chorzeli z dnia 28 grudnia 2007r.....	23220
3386	— uchwała nr XIV/87/2008 Rady Gminy Bielany z dnia 12 lutego 2008r. w sprawie zasad korzystania ze stołówek szkolnych.....	23221
3387	— uchwała nr XV/189/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2007 rok.....	23222
3388	— uchwała nr XV/190/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Kozienice na 2007 rok.....	23227
3389	— uchwała nr XV/191/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2007 rok.....	23228
3390	— uchwała nr XV/192/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Kozienice na 2007 rok.....	23230
3391	— uchwała nr XV/193/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2007 rok.....	23232
3392	— uchwała nr XV/194/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Kozienice na 2007 rok.....	23239
3393	— uchwała nr XV/195/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2007 rok.....	23240
3394	— uchwała nr XV/196/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2007 rok.....	23242
3395	— uchwała nr XV/197/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. zmieniająca uchwałę w sprawie załączenia długoterminowej pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie w 2007 roku.....	23244
3396	— uchwała nr XV/198/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Kozienice na 2007 rok.....	23244
3397	— uchwała nr XVI/202/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy Kozienice na 2007 rok.....	23248
3398	— uchwała nr XVI/205/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy Kozienice na 2008 rok.....	23253
3399	— uchwała nr XVII/136/08 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 16 stycznia 2008r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy Olszewo-Borki na 2008 rok.....	23285
3400	— uchwała nr XVI/105/07 Rady Gminy Pniewy z dnia 27 grudnia 2007r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy Pniewy na rok 2008.....	23314
3401	— uchwała nr XVII/186/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 23 stycznia 2008r. w sprawie zmian w budżecie miasta Kobyłka na 2008 rok.....	23329

- 3402** — uchwała nr XVIII/79/2007 Rady Gminy w Tczowie z dnia 31 grudnia 2007r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy na rok 2008..... 23330

ZARZĄDZENIA WÓJTÓW:

- 3403** — zarządzenie nr 91/08 Wójta Gminy Stare Babice z dnia 4 lutego 2008r. w sprawie zmiany zarządzenia nr 83/08 Wójta Gminy Stare Babice z dnia 10 stycznia 2008r. w sprawie szczegółowego układu wykonawczego budżetu gminy Stare Babice..... 23350
- 3404** — zarządzenie nr 92/08 Wójta Gminy Stare Babice z dnia 4 lutego 2008r. w sprawie harmonogramu realizacji dochodów i wydatków budżetu gminy Stare Babice..... 23351
- 3405** — zarządzenie nr 50/2007 Wójta Gminy Jasieniec z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie zmian w budżecie gminy..... 23353
- 3406** — zarządzenie nr 52/2007 Wójta Gminy Jasieniec z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie zmian w budżecie gminy..... 23355
- 3407** — zarządzenie nr 53/2007 Wójta Gminy Jasieniec z dnia 31 grudnia 2007r. w sprawie zmian w budżecie gminy..... 23356
- 3408** — zarządzenie nr 64/07 Wójta Gminy Krasnosielc z dnia 31 grudnia 2007r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2007 rok..... 23356

**UCHWAŁA SKŁADU ORZEKAJĄCEGO
REGIONALNEJ IZBY OBRACHUNKOWEJ W WARSZAWIE**

- 3409** — nr RIO-R/335/07 z dnia 11 grudnia 2007r. w sprawie opinii o przedłożonym przez Wójta Gminy Tczów projekcie budżetu na rok 2008 wraz z informacją o stanie mienia komunalnego, możliwości sfinansowania przedstawionego deficytu oraz prawidłowości dołączonej do projektu uchwały budżetowej prognozy kwoty długu 23358

3381

UCHWAŁA Nr 151/V/12/2008

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 28 stycznia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Obórki.

Działając 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. 2001 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 uchwałą nr 76/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Obórki, zmienionej uchwałą nr 349/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Obórki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r. składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Granice planu, o którym mowa w § 1, określone w załączniku nr 1 do uchwały nr 76/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania prze-

strzennego sołectwa Obórki, oznaczone są na rysunku planu i obejmują całe sołectwo Obórki, w granicach administracyjnych.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 3.

Celem planu jest ustalenie warunków zrównoważonego rozwoju sołectwa Obórki, polegających na wyznaczeniu nowych obszarów budowlanych oraz uporządkowaniu terenów już zainwestowanych, a także stworzeniu warunków dla ochrony środowiska i funkcji rolniczej.

§ 4.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze obowiązywania planu - należy przez to rozumieć obszar 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) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę położoną na terenie przeznaczonym w planie na cele budowlane, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia in-

- frastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z istniejących bądź projektowanych budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
 - 11) zasadach obsługi terenów – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne oraz urządzenia infrastruktury niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania wyznaczonych w planie terenów;
 - 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki;
 - 13) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
 - 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
 - 15) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdnych, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza zewnętrzną ścianę części budynku, takich jego części jak gzymsy, okapy, schody zewnętrzne, otwarte tarasy, balkony, pochylnie i rampy;
 - 17) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki inwestora, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane lub jest wymagane sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 19) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 20) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.
- § 5.
- Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 2 niniejszej uchwały ustala się:
- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładui przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpie-

czeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6.

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń – z racji braku ich występowania na terenie objętym granicami planu, dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego iabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 7.

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 6) granice strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż walu;
- 7) napowietrzne linie energetyczne 15 kV wraz ze strefami bezpieczeństwa.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej (w ramach WOChK);

3) granica obszaru szczególnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” w ramach sieci Natura 2000;

4) granice rezerwatu „Wyspy Zawadowskie”;

5) granice strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Konstancin-Jeziorna;

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Zakres ustaleń planu

§ 8.

Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM/MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej adaptowanej, oznaczone na rysunku planu symbolem RMa;
- 3) tereny urządzeń związanych z gospodarką wodną, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny rolnicze (upraw polowych, łąk, pastwisk) w granicach ciągów ekologicznych, obniżen dolinnych, oznaczone na rysunku planu symbolem Rz;
- 6) tereny zieleni na obszarze objętym ochroną, położone pomiędzy korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,ZZ;
- 7) tereny zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły i Jeziorki, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,ZZ;
- 8) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 9) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KPJ.

§ 9.

Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem;
- 2) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) architekturę budynków nawiązującą do krajozrazu i tradycji budownictwa występującego na obszarach wiejskich ziemi mazowieckiej;
- 7) zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
 - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - b) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
 - c) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
- 8) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym;
- 9) możliwość stosowania tablic informacyjnych na terenach RM/MN i RMa, o maksymalnej powierzchni 1m², dotyczących działalności prowadzonych na tych terenach; zaleca się ich

wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

§ 10.

Plan ustala zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

1. Ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg.
2. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu.
3. Ogrodzenia frontowe działek muszą być ażurowe – min. 50% prześwitu, o maksymalnej wysokości 1,8m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Preferowane ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.
4. Na terenach oznaczonych symbolem R oraz Rz dopuszcza się wyłącznie realizację ogrodzeń z materiałów takich jak: siatka, drut oraz drewno, bez możliwości realizacji podmurówki.
5. Obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 6m od brzegu rzeki Wilanówki oraz brzegów naturalnych zbiorników wodnych.

§ 11.

Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

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

§ 12.

Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu

- oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) samowolnego wycinania drzew; dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów;
 - 5) lokalizowania ogrodzeń w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 6m od brzegu rzeki Wilanówki oraz brzegów naturalnych zbiorników wodnych.
2. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, tereny RM/MN i RMa przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jako rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Plan ustala ochronę terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, w granicach oznaczonych na rysunku planu, poprzez:
 - 1) zakaz lokalizowania zabudowy na tych obszarach;
 - 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;
 - 3) 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.
 4. Plan ustala ochronę szczelności i stabilności istniejących wałów przeciwpowodziowych zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne.
 5. Plan ustala obowiązek:
 - 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;
 - 2) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii);
 - 3) ochrony istniejącego układu hydrograficznego (kanały, rowy melioracyjne itp.) przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem bądź przekształceniem istniejących rowów i cieków w otwarte kanały odprowadzające ścieki bytowo-gospodarcze oraz groźeniem nieruchomości w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków, jak również zachowanie wzdłuż nich min. 6m pasa terenu niezbudowanego i nieogrodzonego - do celów konserwacyjnych;
 - 4) uzgadniania projektów zagospodarowania działek bezpośrednio sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi lub rzekami, a ponadto inwestycji bezpośrednio związanych z wyżej wymienionymi urządzeniami, takich jak: zrzuty ścieków, prowadzenia sieci uzbrojenia przez wały lub rzekę, wznoszenie budowli przejazdowych, itp., z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
 - 5) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, a także zieleni łęgowej.
6. W 50m strefie od stopy wału przeciwpowodziowego (od strony odpowietrznej) obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a także ograniczenia dotyczące wykonywania wszelkich obiektów budowlanych oraz kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Na terenach znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących tego obszaru.
 8. Na terenie objętym planem, znajdującym się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.
 9. Na terenach znajdujących się w granicach rezerwatu „Wyspy Zawadowskie” obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w

przepisach odrębnych, dotyczących tego obszaru.

10. Na terenach znajdujących się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000”, w obszarze specjalnej ochrony ptaków obejmującym teren Doliny Środkowej Wisły, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN,ZZ, 2ZN,ZZ, 1ZP,ZZ, 2ZP,ZZ, 1Ws i 2Ws obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt.
11. Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze całego sołectwa Obórki, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;
 - 2) obowiązek prowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin z uwagi na brak izolacji poziomu wodonośnego;
 - 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§ 13.

1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:
 - 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej;
 - 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 14.

Plan ustala następujące warunki w zakresie scalania i podziału istniejących działek:

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.

2. Plan ustala możliwość łączenia oraz dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

3. Działki budowlane, powstałe w wyniku zalecanego połączenia istniejących działek, a następnie ich podziału, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Plan adaptuje dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki, których powierzchnia nie spełnia wymaganego normatywu na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

5. Podział na działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowowydzielanych działek jest zgodna z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie pasa drogowego dla potrzeb komunikacyjnych.

§ 15.

1. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) gazową,
 - d) elektryczną i telekomunikacyjną;
 - 2) podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia, niezbędne dla obsługi terenów, należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym,
 - b) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi,
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wy-

- mienionymi w podp. a) i b) pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów;
- 3) plan dopuszcza lokalizację sieciowych przepompowni ścieków i stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg;
 - 4) lokalizację przepompowni przydomowych ustala się w terenach działek;
 - 5) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych;
 - 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia, przebiegających przez tereny działek, ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji;
 - 7) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu;
 - 8) obowiązek uzgadniania w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych Inspektoracie Piaseczno prowadzenia sieci uzbrojenia terenu przez wały lub rzekę.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe, plan ustala:
- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcie i stację wodociągową zlokalizowaną poza obszarem planu, w Opaczu, lub o ujęcie wody wskazane przez właściwy zakład gospodarki komunalnej;
 - 2) adaptację istniejących w obszarze planu sieci wodociągowych i przyłączy, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów;
 - 3) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej w uzgodnieniu i według warunków uzyskanych od zarządzającego siecią, z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w odrębnych przepisach;
 - 4) po rozbudowaniu sieci wodociągowej właściciele posesji mają obowiązek przyłączenia się do sieci.
3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:
- 1) obsługę terenów przez gminną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) obowiązek bezzwłocznego przyłączenia do sieci zabudowanych posesji po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 3) do czasu objęcia obszaru obsługą gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków;
 - 4) dla zabudowy zagrodowej rozproszonej, w przypadku gdy działki położone są w sposób utrudniający lub uniemożliwiający podłączenie do sieci kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:
- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu pod warunkiem rozprowadzenia wód opadowych w granicach działki budowlanej;
 - 2) odwodnienie ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub kanały deszczowe; wody odprowadzane z ulic mogą być kierowane do cieków powierzchniowych i do ziemi, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, określonymi w odrębnych przepisach;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku i błota oraz substancji ropopochodnych, jeśli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
- 3) możliwość prowadzenia sieci w formie kablowej;
- 4) budowę liniowych odcinków sieci energetycznych oraz stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg:
 - a) linii energetycznych,
 - b) stacji transformatorowych na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się możliwość przebiegu sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania zgody właściciela;
- 6) szerokość stref bezpieczeństwa dla napowietrznych linii elektroenergetycznych LN 15 kV – 12 m (po 6m od osi linii na stronę);
- 7) w strefach bezpieczeństwa obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
 - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu zgody zakładu energetycznego,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów;
- 8) budowę i przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidującej z planowaną zabudową i układem komunikacyjnym, w uzgodnieniu z właścicielem sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci;

9) możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu, w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (tj. energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% i inne); kominki stanowiąc mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych, przyjaznych dla środowiska, nie powodujących zanieczyszczenia powietrza, nośników energetycznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy;
- 3) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych;
- 5) lokalizację szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w linii ogrodzeń - dla budownictwa jednorodzinne lub zagrodowego;
- 6) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu;
- 7) możliwość realizacji dostawy gazu dla nowych odbiorców po spełnieniu kryteriów ekonomicznych dla dostawy gazu oraz zawarciu odpowiednich porozumień z odbiorcami.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) możliwość przebiegu telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli;

- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

§ 16.

W zakresie zasad gospodarki odpadami plan ustala:

1. Gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
2. Gromadzenie i selekcję odpadów w 4-ech typach oznaczonych pojemnikami:
 - 1) odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - 2) surowce wtórne;
 - 3) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - 4) wydzielone odpady niebezpieczne.

§ 17.

Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDL – drogi lokalne;
 - 2) KDD – drogi dojazdowe;
 - 3) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL - 12m;
 - 2) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 6KDD - 10m;
 - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KPJ – 8m;
 - 4) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KPJ – 6m
3. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 9 niniejszej uchwały.

4. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
 - 1) 7m – gdy służą obsłudze do 4 działek;
 - 2) 8m – gdy służą obsłudze powyżej 4 działek;
 - 3) dla dróg nieprzelotowych, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5X12,5m.

5. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;
- 2) 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

6. Zakaz urządzania parkingów w liniach rozgraniczających dróg i na terenach niebudowlanych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 3RM/MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi;
- 2) usługami nieuciążliwymi, związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - a) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi,
 - b) usługami nieuciążliwymi, związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi;

- 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.

3. Charakter działań:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy;
2) realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki oraz adaptuje działki, których powierzchnia nie spełnia wymaganego normatywu na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu; możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 2) podział na nowe działki budowlane może nastąpić tylko według następujących zasad:

- a) minimalna szerokość krótszego boku działki:

- dla zabudowy zagrodowej - 30m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20m,

- b) minimalna powierzchnia działki po podziale:

- dla zabudowy zagrodowej – 2500m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 1500m²;

- 3) dla istniejących działek, których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 20m a większa od 14m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;

- 4) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:

- a) mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,

- b) usługowej, gospodarczej towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7 m,

- c) budynków i urządzeń technicznych służących produkcji rolnej – 12 m;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:

- a) dla zabudowy zagrodowej: 35%,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej: 25%;

6. maksymalna intensywność zabudowy działki:

- a) dla zabudowy zagrodowej: 0,4,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej: 0,35;

7. minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki:

- a) dla zabudowy zagrodowej: 40%,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 70%.

- 8) ustalenia pkt 2) i 3) nie dotyczą działek o nr ew. 162 i 163, dla których dopuszcza się scalenie i ponowny podział na 2 działki o powierzchni nie mniejszej niż 700m² oraz dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy działki przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

5. Architektura:

- 1) dachy:

- a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,

- b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich;

- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa i inne materiały naśladujące dachówkę, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce oraz tradycyjne pokrycia, takie jak gont, strzecha itp.,

- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach

naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,

- c) ogrodzenia - obowiązują ustalenia określone w § 10;

- 3) architektura budynków powinna nawiązywać do krajobrazu i tradycji budownictwa występującego na obszarach wiejskich ziem mazowieckiej.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 pkt 1-5 oraz 8;

- 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;

- 4) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między liniami rozgraniczającymi, 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;

- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między liniami rozgraniczającymi, 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;

- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3RM/MN obowiązuje ograniczona możliwość lokalizowania nowej zabudowy, adaptacji istniejącej zabudowy oraz budowy sieci infrastruktury technicznej w strefie o szerokości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP,ZZ;

- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6 plan:

- a) dopuszcza sytuowanie nowej zabudowy, rozbudowę, wymianę i uzupełnienia istniejącej zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody właściwych or-

ganów, o których mowa w przepisach odrębnych,

- b) zakazuje fundamentowania poniżej 1,2m od poziomu gruntu i stosowania fundamentów, których konstrukcja może utrudniać filtrację wody od strony zawala i podpiętrzać zwierciadło wody gruntowej w trakcie trwania wezbrania,

- c) zakazuje lokalizacji budynków, sytuowanych dłuższym bokiem równoległe do wału przeciwpowodziowego,

- d) zakazuje kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów;

- 8) plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenie podsiąkania w czasie długotrwałego wezbrania wody;

- 9) uciążliwość prowadzonej produkcji rolniczej i działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;

- 10) obowiązek gromadzenia i przechowywania nawozów wg przepisów odrębnych; nawozy naturalne w postaci stałej powinny być przechowywane na nieprzepuszczalnych płytach, zabezpieczonych przed przenikaniem wycieku do gruntu oraz posiadających instalację odprowadzającą wyciek do szczelnych zbiorników, nawóz naturalny w postaci płynnej należy przechowywać wyłącznie w szczelnych zbiornikach;

- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 5;

- 12) w odległości 6m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego;

- 13) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RMa do 8RMa plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa adaptowana z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi;

- 2) usługami nieuciążliwymi, związanymi bezpośrednio z obsługą rolnictwa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) na działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy w ramach istniejącego siedliska;
 - 2) realizacja nowej zabudowy siedliskowej.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki; możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami 3RMa, 4RMa, 7RMa, 8RMa minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej (zagrodowej) wynosi 3000m²;
 - 3) na terenach 1RMa, 2 RMa, 5RMa i 6RMa dopuszczalny podział na nowe działki budowlane (zagrodowe) według następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 60°;
 - 4) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - 1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10m,
 - b) zabudowy gospodarczej i garaży (wolnostojących) - 1 kondygnacja naziemna, w tym poddasze, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m;
 - c) budynków i urządzeń technicznych służących produkcji rolnej - 12m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 35%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki: 0,4;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 40%.
5. Architektura dla zabudowy nowej i rozbudowywanej:
 - 1) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich;
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa i inne materiały naśladujące dachówkę, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce oraz tradycyjne pokrycia, takie jak gont, strzecha itp.,
 - b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia - obowiązują ustalenia określone w § 10;
 - 3) architektura budynków powinna nawiązywać do krajobrazu i tradycji budownictwa występującego na obszarach wiejskich ziem mazowieckiej.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RMa do 5RMa obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 pkt 1-5 oraz 8;
 - 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 4) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i

zabudowy zagrodowej rozproszonej), wskazanych na rysunku planu;

- 5) realizacja nowej zabudowy zagrodowej w granicach tych siedlisk, na których istnieje możliwość spełnienia warunków urbanistycznych określonych w § 18 ust. 4 pkt 2-5 w części, w której odnoszą się one do zabudowy zagrodowej, oraz możliwość spełnienia warunków ochrony określonych w § 18 ust. 6;
- 6) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między liniami rozgraniczającymi, 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;
- 7) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między liniami rozgraniczającymi, 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;
- 8) dla terenów 1RMa i 6RMa obowiązek uzgadniania w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych Inspektoracie Piaseczno projektów zagospodarowania działek bezpośrednio sąsiadujących z rzeką Wilanówką lub wałami przeciwpowodziowymi rzeki Jezioroki;
- 9) dla zabudowy nowej i odtwarzanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RMa obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 20m od rzeki Wilanówki, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4WS;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6RMa obowiązuje ograniczona możliwość lokalizowania nowej zabudowy, adaptacji istniejącej zabudowy oraz budowy sieci infrastruktury technicznej w strefie o szerokości 50m od stóp wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły i Jezioroki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ZP,ZZ i 4ZP,ZZ;
- 11) w strefie, o której mowa w pkt 10 plan:
 - a) dopuszcza sytuowanie nowej zabudowy, rozbudowę, wymianę i uzupełnienie istniejącej zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody właściwych or-

ganów, o których mowa w przepisach odrębnych,

- b) zakazuje fundamentowania poniżej 1,2m od poziomu gruntu i stosowania fundamentów, których konstrukcja może utrudniać filtrację wody od strony zawala i podpiętrzać zwierciadło wody gruntowej w trakcie trwania wezbrania,
- c) zakazuje lokalizacji budynków, sytuowanych dłuższym bokiem równoległe do wału przeciwpowodziowego,
- d) zakazuje kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów;
- 12) zakaz podpiwniczania nowych budynków, ze względu na zagrożenie podsiąkania;
- 13) uciążliwość produkcji rolniczej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 14) obowiązek gromadzenia i przechowywania nawozów wg przepisów odrębnych; nawozy naturalne w postaci stałej powinny być przechowywane na nieprzepuszczalnych płytach, zabezpieczonych przed przenikaniem wycieku do gruntu oraz posiadających instalację odprowadzającą wyciek do szczelnych zbiorników, nawóz naturalny w postaci płynnej należy przechowywać wyłącznie w szczelnych zbiornikach;
- 15) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 5;
- 16) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń związanych z gospodarką wodną.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia usługowe związane ze sportem i rekreacją;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).
3. Charakter działań: adaptacja istniejących urządzeń wodociągowych z możliwością realizacji nowych obiektów i urządzeń.
4. Warunki zagospodarowania terenu: zakaz podziału na nowe działki budowlane.

5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
- 3) uciążliwość urządzeń musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach istniejącej działki.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 4R plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 3R obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 3) dla terenów 3R i 4R obowiązek uzgadniania w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urzędzeń Wodnych Inspektoracie Piaseczno projektów zagospodarowania działek bezpośrednio sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi rzeki Jeziorki;
 - 4) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i zabudowy zagrodowej rozproszonej);
 - 5) w przypadku budowy ogrodzenia nieruchomości od drogi gospodarczej DG, powinno być ono usytuowane w odległości min. 5 m od osi tej drogi;
 - 6) dla pozostałych przypadków ogrodzeń obowiązują ustalenia określone w § 10;

- 7) obowiązuje zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 8) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, budowle i obiekty mogą być remontowane bądź podlegać przebudowie lub odtwarzaniu ze zniszczeń;
- 9) obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych;
- 10) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych;
- 11) z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego, wymagane ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1Rz do 9Rz plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw polowych, łąk, pastwisk w granicach ciągów ekologicznych i obniżeń dolinnych.
2. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 3) dla terenów 1Rz, 3Rz, 6Rz, 7Rz, 8Rz i 9Rz obowiązek uzgadniania w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urzędzeń Wodnych Inspektoracie Piaseczno projektów zagospodarowania działek bezpośrednio sąsiadujących z rzeką Wilanówką;
 - 4) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i zabudowy rozproszonej);
 - 5) w przypadku budowy ogrodzenia nieruchomości od drogi gospodarczej, powinno być ono usytuowane w odległości min. 5 m od osi tej drogi;
 - 6) dla pozostałych przypadków ogrodzeń obowiązują ustalenia określone w § 10;
 - 7) obowiązuje zakaz budowy obiektów kubaturowych;
 - 8) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, budowle i obiekty mogą być remontowane bądź podlegać przebudowie lub odtwarzaniu ze zniszczeń;

- 9) obowiązek zachowania istniejących za-
drzewień śródpolnych i zbiorników wod-
nych;
- 10) na terenach, na których występują pozo-
stałości starorzeczy bądź cieków wodnych, plan
ustala ich ochronę poprzez:
 - a) zakaz niszczenia roślinności wodnej i
nadbrzeżnej,
 - b) zakaz jakichkolwiek zmian ukształtowa-
nia linii brzegowej zbiorników wod-
nych,
 - c) zakaz zasypywania istniejących zbiorni-
ków wodnych i rowów,
 - d) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń do
wód,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturo-
wych w obszarze obniżenia;
- 11) zakaz zmiany istniejących stosunków
wodnych;
- 12) z uwagi na dużą wrażliwość środowiska
gruntowo-wodnego, wymagane ograni-
czenia w stosowaniu nawozów chemicz-
nych i środków ochrony roślin;
- 13) na terenie 2RZ, w południowej części
działki nr ew. 122/1 znajduje się droga
gruntowa służąca jako dojazd do sąsiadu-
jących pól.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu sym-
bolami 1ZN,ZZ i 2ZN,ZZ plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni na
obszarze objętym ochroną, położone pomiędzy
korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpow-
odziowym.
2. Charakter działań:
 - 1) ochrona środowiska.
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) ustalone w przepisach odrębnych dotyczą-
cych:
 - a) uznania za rezerwat przyrody terenów:
„Wyspy Zawadowskie” (rozporządzenie
Ministra Środowiska, Zasobów Natural-
nych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia
1998r.) oraz ustanowienia planów ochro-
ny dla tego rezerwatu,
 - b) obszarów NATURA 2000 z dyrektywy
ptasiej – Dolina Środkowej Wisły,

c) Warszawskiego Obszaru Chronionego
Krajobrazu;

- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad
ochrony środowiska przyrodniczego okre-
ślone w ustaleniach ogólnych niniejszej
uchwały w § 12 ust. 4;
- 3) dla terenów 1ZN,ZZ i 2ZN,ZZ obowiązek
uzgadniania w Wojewódzkim Zarządzie Me-
lioracji i Urzędzie Wodnych Inspektoracie
Piaseczno projektów zagospodarowania
działek bezpośrednio sąsiadujących z wa-
łami przeciwpowodziowymi rzeki Wisły;
- 4) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli służą-
cych gospodarce wodnej;
- 5) obowiązek właściwej pielęgnacji zieleni
urządzonej;
- 6) dopuszcza się tablice informujące o zasa-
dach ochrony terenu.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu sym-
bolami od 1ZP,ZZ do 4ZP,ZZ plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni
urządzonej na wałach przeciwpowodziowych
rzeki Wisły i Jeziorki.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: spacerowy ciąg
pieszy (na wale wiślanym).
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja z możliwością przebudowy i roz-
budowy istniejących wałów przeciwpow-
odziowych;
 - 2) ochrona środowiska.
4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) ochrona zgodnie z wymogami określonymi
w przepisach odrębnych dotyczących:
 - a) obszarów NATURA 2000 z dyrektywy
ptasiej – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) Warszawskiego Obszaru Chronionego
Krajobrazu;
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad
ochrony środowiska przyrodniczego okre-
ślone w ustaleniach ogólnych niniejszej
uchwały w § 12 ust. 4;
 - 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Za-
rządkiem Melioracji i Urzędzie Wodnych in-
westycji bezpośrednio związanych z wałami
przeciwpowodziowymi rzeki Wisły i Jeziorki,
takich jak: zrzuty ścieków, prowadzenie sieci
uzbrojenia terenu, wznoszenie budowli
przejazdowych, itp.;

- 4) obowiązek właściwej pielęgnacji zieleni urządzonej;
- 5) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli służących gospodarce wodnej;
- 6) zakaz jazdy pojazdami jednośladowymi i dwuśladowymi;
- 7) możliwość lokalizacji tablic informujących o zasadach ochrony terenu.
- 8) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody i piaszczyste wyspy, wchodzące w skład rezerwatu ornitologicznego „Wyspy Zawadowskie”, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” oraz strefy ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Charakter działań:
 - 1) ochrona środowiska w celu zachowania w dobrym stanie siedlisk dziko żyjących ptaków, charakterystycznych dla „Doliny Środkowej Wisły”;
 - 2) ochrona ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Wisły;
 - 3) ochrona wód przed zanieczyszczeniem.
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) ustalone w przepisach odrębnych, dotyczących:
 - a) uznania za rezerwat przyrody terenu „Wyspy Zawadowskie” (rozporządzenie Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998r.) oraz ustanowienia planów ochrony dla tego rezerwatu (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) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie województwa Mazowieckiego;

- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12 ust. 4.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2WS i 3WS plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe rzeki Jeziorki.
2. Charakter działań: ochrona fragmentu regionalnego korytarza ekologicznego doliny rzeki Jeziorki.
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz przepisach odrębnych;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2Ws obowiązują zasady ochrony obszarów NATURA 2000 z dyrektywy ptasiej – Dolina Środkowej Wisły (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004);
 - 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 4) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką, takich jak: zrzuty ścieków, prowadzenie sieci uzbrojenia terenu, wznoszenie budowli przejazdowych, itp.;
 - 5) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego:
 - a) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
 - b) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej,
 - c) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
 - d) ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4WS i 5WS plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe rzeki Wilanówki.

2. Charakter działań:

- 1) ochrona fragmentu regionalnego korytarza ekologicznego doliny rzeki Wilanówki.

3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w innych przepisach odrębnych;
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
- 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką, takich jak: zrzuty ścieków, prowadzenie sieci uzbrojenia terenu, wznoszenie budowli przejazdowych, itp.;
- 4) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego:
 - a) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
 - b) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadbrzeżnej,
 - c) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
 - d) ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 28.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: RM/MN; RMa – 20%.
- 2) dla pozostałych terenów – 0%;

§ 29.

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

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 31.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 32.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ignacy Gołębiowski