



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 lipca 2008 r.

Nr 121

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RADY POWIATU W SIEDLCACH:

- 4287 — nr XIII/81/08 z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie zatwierdzenia zmian w planie finansowym Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na 2008 rok..... 30055
- 4288 — nr XIII/82/08 z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie zatwierdzenia zmian w planie finansowym Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym na 2008 rok..... 30057

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 4289 — uchwała nr 164/V/13/2008 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 25 lutego 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dębówka..... 30058
- 4290 — uchwała nr XV/125/2008 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 27 marca 2008r. w sprawie rozpatrzenia sprawozdania z wykonania budżetu za 2007 rok i udzielenia absolutorium Burmistrzowi Miasta i Gminy..... 30089
- 4291 — uchwała nr 209/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie określenia zasad korzystania ze stołówek szkolnych funkcjonujących w szkołach prowadzonych przez Gminę Radzymin..... 30105
- 4292 — uchwała nr 210/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie miasta Radzymin..... 30106
- 4293 — uchwała nr 211/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie gminy Radzymin..... 30108
- 4294 — uchwała nr 212/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie miasta Radzymin..... 30110
- 4295 — uchwała nr 213/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie miasta Radzymin..... 30112
- 4296 — uchwała nr 214/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie miasta Radzymin..... 30114
- 4297 — uchwała nr 215/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie nadania nazwy ulicy na terenie gminy Radzymin..... 30116
- 4298 — uchwała nr 228/XVI/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie zmian w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Radzymin na lata 2003 – 2008..... 30118
- 4299 — uchwała nr XVIII/63/2008 Rady Gminy w Naruszewie z dnia 23 kwietnia 2008r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Naruszewo..... 30118
- 4300 — uchwała nr XVIII/64/2008 Rady Gminy w Naruszewie z dnia 23 kwietnia 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Naruszewo..... 30122

- 4301 — uchwała nr XXI/91/2008 Rady Gminy w Tczowie z dnia 14 kwietnia 2008r. w sprawie określenia tygodniowego obowiązkowego wymiaru godzin zajęć dla nauczycieli realizujących w ramach stosunku pracy obowiązki określone dla stanowisk o różnym tygodniowym obowiązkowym wymiarze godzin..... 30124
- 4302 — uchwała nr 191/XVII/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 kwietnia 2008r. w sprawie nadania imienia Szkole Podstawowej w Kątach..... 30125
- 4303 — uchwała nr 192/XVII/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 kwietnia 2008r. w sprawie nadania imienia Szkole Podstawowej w Czachówku..... 30126
- 4304 — uchwała nr XV/81/2008 Rady Gminy Rząśnik z dnia 31 marca 2008r. w sprawie sposobu i trybu umarzania, odroczenia lub rozkładania na raty spłat należności pieniężnych Gminy Rząśnik, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa oraz wskazania organów do tego uprawnionych..... 30126
- 4305 — uchwała nr XV/108/08 Rady Gminy Jadów z dnia 22 kwietnia 2008r. w sprawie udzielenia pomocy finansowej Powiatowi Wołomińskiemu na zakup ciągnika siodłowego do cysterny wodnej dla Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Wołominie..... 30128
- 4306 — uchwała nr XV/109/08 Rady Gminy Jadów z dnia 22 kwietnia 2008r. w sprawie udzielenia pomocy finansowej Powiatowi Wołomińskiemu na zakup sprzętu medycznego dla Szpitala Powiatowego w Wołominie..... 30129
- 4307 — uchwała nr XV/110/08 Rady Gminy Jadów z dnia 22 kwietnia 2008r. w sprawie udzielenia pomocy finansowej Gminie Wołomin na opracowanie Lokalnej Strategii Rozwoju..... 30129
- 4308 — uchwała nr 98/XIX/2008 Rady Gminy Malki Górnej z dnia 21 kwietnia 2008r. w sprawie udzielenia pomocy finansowej Powiatowi Ostrowskiemu na dofinansowanie powiatowych zadań inwestycyjnych..... 30130

ZARZĄDZENIA ORGANÓW WYKONAWCZYCH GMIN:

- 4309 — zarządzenie nr 0152/25/2008 Burmistrza Miasta Marki z dnia 26 marca 2008r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie miasta na 2008 rok..... 30130
- 4310 — zarządzenie nr 6/08 Wójta Gminy w Rzewnie z dnia 17 marca 2008r. w sprawie opracowania sprawozdania z wykonania budżetu gminy za rok 2007..... 30131
- 4311 — zarządzenie nr 15/2008 Wójta Gminy w Regimlinie z dnia 12 marca 2008r. w sprawie przedłożenia informacji o przebiegu wykonania budżetu gminy za 2007 rok..... 30147
- 4312 — zarządzenie nr 14/2008 Wójta Gminy Lipowiec Kościelny z dnia 6 marca 2008r. w sprawie sprawozdania rocznego z wykonania budżetu gminy Lipowiec Kościelny za 2007 rok..... 30187
- 4313 — zarządzenie nr 3/2008 Wójta Gminy Grabów nad Pilicą z dnia 14 marca 2008r. w sprawie przedłożenia sprawozdania z wykonania budżetu gminy za 2007 rok..... 30205
- 4314 — zarządzenie nr 5/2008 Wójta Gminy Młynarze z dnia 14 marca 2008r. w sprawie zmian w budżecie gminy Młynarze na 2008 rok..... 30235
- 4315 — zarządzenie nr 9/08 Wójta Gminy w Słupnie z dnia 20 marca 2008r. w sprawie przedstawienia sprawozdania z wykonania budżetu gminy Słupno za rok 2007..... 30239
- 4316 — zarządzenie nr 45/08 Wójta Gminy Zaręby Kościelne z dnia 10 marca 2008r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania budżetu gminy za 2007 rok..... 30264
- 4317 — zarządzenie nr 17/2008 Wójta Gminy w Kowali z dnia 17 marca 2008r. w sprawie przedłożenia Radzie Gminy i Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie Zespół w Radomiu sprawozdania z wykonania budżetu za 2007 rok..... 30293

4289

UCHWAŁA Nr 164/V/13/2008 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 25 lutego 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dębówka.

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. 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. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 80/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dębówka, zmienionej uchwałą nr 343/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dębówka, 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. składający się z:

1. części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
2. części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do ni-

niejszej uchwały, będący integralną częścią planu;

3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2..

Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały nr 80/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dębówka. Obszar obowiązywania planu oznaczony jest na rysunku planu i obejmuje całe sołectwo Dębówka w granicach administracyjnych.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 3.

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

§ 4.

Ileć 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) uchwale - 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 1:2000, 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 infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z istniejących bądź projektowanych budynków i urządzeń 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) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki;
- 12) 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;
- 13) 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 stale trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 14) 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;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdných, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, otwarte tarasy i ganki oraz balkony;
- 16) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 17) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane, w których prowadzona jest działalność usługowa, lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 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) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące dobru społeczności, finansowane lub współfinansowane z budżetu samorządowego, budżetu państwa bądź organizacji pozarządowych, a także obejmujące administrację samorządową, sądownictwo, oświatę, ochronę zdrowia;

- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć istniejące naturalne skupiska zieleni niskej oraz zadrzewień.

§ 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 ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6.

Niniejszy plan nie określa ustaleń dotyczących:

- 1) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) terenów górniczych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

ze względu na brak takich obiektów, terenów i problematyki na obszarze objętym planem.

§ 7.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym terenów dróg
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 6) osłony w postaci pasów zieleni przy drodze KDG w celu ochrony gleb i krajobrazu oraz kompensacji przyrodniczej.

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

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej (w ramach WOChK);
- 3) granica obszaru szczególnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” w ramach sieci Natura 2000;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska 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, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.
- 3) Tereny zabudowy zagrodowej adaptowanej, oznaczone na rysunku planu symbolem RMa.
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
- 5) Teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U,MN.
- 6) Teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
- 7) Teren usług publicznych adaptowanych, oznaczony na rysunku planu symbolem Upa.
- 8) Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R.
- 9) Tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska) w granicach ciągów ekologicznych, obniżek dolinnych z zadrzewieniami śródpolnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem Rz.
- 10) Teren zieleni nieurządzonej oraz wód stojących, oznaczony na rysunku planu symbolem Zn,Ws.
- 11) Teren zieleni na obszarze objętym ochroną położony pomiędzy korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,ZZ.
- 12) Teren zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,ZZ.
- 13) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.
- 14) Tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, 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) stosowanie architektury budynków nawiązującej do krajobrazu i tradycji budownictwa występującego na obszarach wiejskich ziemi mazowieckiej;
- 7) obowiązek zagospodarowania 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 w pasie drogowym drogi oznaczonej 1 i 2

KDG, pod warunkiem nie stwarzania ograniczeń w ruchu kołowym i pieszym, po udzieleniu stosownej zgody przez zarządzającego drogą;

- 10) możliwość stosowania tablic informacyjnych na terenach U, U,MN, RM/MN, RMa, RM, MN, Upa, o maksymalnej powierzchni 1m², dotyczących działalności prowadzonych na tych terenach, przy czym zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

§ 10.

Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów 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 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) ogrodzenia frontowe działek muszą być ażurowe i posiadać min. 50% prześwitu, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, przy czym preferowane są 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 rowów, kanałów i wszelkich cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych.

§ 11.

Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania terenów zgodnie z którymi, do czasu realizacji inwestycji na wszystkich terenach, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania tych terenów.

§ 12.

Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Na całym obszarze plan zakazuje:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

c) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny;

d) samowolnego wycinania drzew, przy czym dopuszcza się wycinanie drzew 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;

e) lokalizowania ogrodzeń w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych.

- 2) Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) tereny MN, RM, RM/MN, RMa przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

b) tereny U,MN, U i Upa przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi.

- 3) Na terenach wymienionych w pkt 2 wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, nie powinny przekraczać wielkości określonych w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

- 4) Dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, znajdujących się na terenach podlegających ochronie akustycznej od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG plan ustala:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych (ekrany akustyczne, szpalery zieleni niskiej i wysokiej) ograniczających negatywne oddziaływanie i zagrożenia związane z budową i eksploatacją drogi;

- b) przeprowadzenie poinwestycyjnych badań, które wskażą ewentualną konieczność zastosowania dodatkowych środków ochronnych.
- 5) Plan ustala ochronę terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ws, 1ZP,ZZ i 1ZN,ZZ 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.
- 6) Plan ustala obowiązek:
 - a) 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);
 - b) 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;
 - c) ochrony istniejącego układu hydrograficznego (kanały, rowy melioracyjne itp.) przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i kanalizowaniem oraz zakazuje grodzenia nieruchomości w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków, jak również ustala zachowanie wzdłuż nich min. 6 m pasa terenu nieogrodzonego, do celów konserwacyjnych;
 - d) uzgadniania projektów zagospodarowania działek bezpośrednio sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi lub Kanałem Brzeskim, 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;
 - e) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, a także zieleni lęgowej.
- 7) Plan nakazuje wykonanie szczelnego systemu odprowadzania wód opadowych z pasów drogowych drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG oraz właściwą jego eksploatację.
- 8) Plan nakazuje wprowadzenie wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej w celu ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń komunikacyjnych.
- 9) W 50 m 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.
- 10) Na terenach znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących tego obszaru.
- 11) Na terenie objętym planem znajdującym się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia obowiązującego statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.
- 12) Na terenach znajdujących się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000”, w obszarze specjalnej ochrony ptaków obejmującego teren Doliny Środkowej Wisły, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZZ,ZN, 1Ws, 1ZP,ZZ obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt.
- 13) Plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenia w czasie długotrwałego wezbrania wody.
- 14) Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;
 - b) obowiązek prowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków

ochrony roślin z uwagi na brak izolacji poziomu wodonośnego;

- c) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§ 13.

1. Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej polegające na ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-68/11), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, określonej numerem 60-68/11.
2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej plan ustala:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi) uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych włączających się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
 - 4) wymóg uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych o których mowa w pkt 3 przed ich rozpoczęciem;
3. Na obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

§ 14.

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.

§ 15.

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:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - b) 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 zgodnie 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) Obowiązuje zakaz podziału działek w sposób powodujący konieczność urządzenia zjazdów z drogi KDG.
- 6) 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.

§ 16.

1. Plan ustala następujące 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 pieszko-jezdných,
 - b) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi,
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi 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 nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; przy czym 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.
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, we wsi Borowina lub o ujęcie wody wskazane przez właściwy zakład gospodarki komunalnej;
 - 2) istniejące w obszarze planu sieci wodociągowe i przyłącza do sieci podlegają zachowaniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów;
 - 3) rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej może być prowadzona 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) do czasu objęcia obszaru obsługą gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków;
 - 3) obowiązek bezzwłocznego przyłączenia do sieci zabudowanych posesji po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 4) dla zabudowy zagrodowej rozproszonej, w przypadku gdy działki położone są w sposób utrudniający lub uniemożliwiający podłączenie do sieci kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza 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) 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;
 - 3) odwodnienie ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub kanały deszczowe, przy czym 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.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:
- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia oraz bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
 - 2) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych 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 terenu przez który sieć ma przebiegać;
 - 6) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV - 12 m (po 6 m 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 opinii zakładu energetycznego,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów;
 - 8) budowa i przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidującej z planowaną zabudową i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu z właścicielem sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci;
 - 9) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu.
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);
 - 2) kominki stanowić mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
 - 3) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej we wsi Dębówka sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) rozbudowę i 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 liniach ogrodzeń - dla budownictwa jednorodzinne lub zagrodowego; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
 - 6) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;

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.

§ 17.

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 typach oznaczonych pojemnikami:
 - 1) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - 2) surowce wtórne;
 - 3) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - 4) wydzielone odpady niebezpieczne.

§ 18.

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

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: droga główna, drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDG – droga główna;
 - 2) KDZ – drogi zbiorcze;
 - 3) KDL – drogi lokalne;
 - 4) KDD – drogi dojazdowe;
 - 5) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.
2. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG plan ustala:
 - 1) klasę drogi „G” - droga główna;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 40 do 60 m;
- 3) przekrój poprzeczny dwujezdniowy, tj. dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda, rozdzielone pasem dzielącym o zalecanej szerokości 5 m, przy czym:
 - a) przyjmuje się jako zasadę przekrój drogowy tj. jezdnie z poboczeniami i rowami odwadniającymi,
 - b) w sąsiedztwie terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się zastosowanie przekroju ulicznego,
 - c) wzdłuż obwodnicy dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżki rowerowej;
- 4) ograniczona dostępność komunikacyjna drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przylegających do obwodnicy może odbywać się jedynie za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg niższych klas włączonych do obwodnicy tylko na skrzyżowaniach wyznaczonych lub dopuszczonych w planie,
 - b) zagospodarowanie terenów sąsiadujących z obwodnicą powinno uwzględniać jej przebieg i skutki sąsiedztwa, między innymi zakaz takiego podziału gruntów, który skutkowałby koniecznością urządzania z drogi zjazdów oraz zakaz realizacji zabudowy na terenach przyległych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 7R, 8R, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 7Rz, 8Rz, 9Rz i 10Rz;
- 5) dopuszczenie realizacji dodatkowego skrzyżowania z drogami lokalnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2Rz i 3Rz, pod warunkiem zachowania odległości nie mniejszych niż 800 m od innych skrzyżowań;
- 6) w rejonach skrzyżowań plan dopuszcza dostosowanie wielkości terenu przeznaczonego do zajęcia do rozwiązań określonych w projekcie drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację na skrzyżowaniach z drogami poprzecznymi sygnalizacji świetlnej w zakresie określonym w projekcie drogi;
- 8) zasadę usytuowania wysokościowego obwodnicy w nawiązaniu do ukształtowania terenu;

- 9) obowiązek zapewnienia dojazdów do terenów rolnych odciętych przez obwodnicę od dotychczasowych dojazdów poprzez realizację dróg dojazdowych prowadzonych w liniach rozgraniczających obwodnicy;
 - 10) realizację pasów zieleni na wskazanych na rysunku planu odcinkach dróg.
 - 11) plan ustala obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających swobodne bezkolizyjne przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt przez teren obwodnicy.
3. Plan adaptuje istniejącą drogę strategiczną o znaczeniu wojskowym, oznaczoną na rysunku planu symbolami 3KDZ i 4KDZ. Odcinek oznaczony symbolem 3KDZ pełni również funkcję drogi publicznej obsługującej tereny przeznaczone do zabudowy położone w jej sąsiedztwie.
 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ - zmienna od 20 m do 23m;
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ - 15 m.
 5. Dla pozostałych terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL - 15 m;
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL - zmienna od 12 m do 18 m;
 - 3) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 8KDD - 10 m;
 - 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD (ze względu na istniejące uwarunkowania – obustronna zabudowa) - 8 m;
 - 5) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KPJ – 10m;
 - 6) dla ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KPJ, 12KPJ, 13KPJ, 14KPJ, 15KPJ, 16KPJ, 17KPJ - 8 m.
 6. Plan adaptuje przebieg ścieżki rowerowej wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku symbolami 5KDL i 6KDL.
 7. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego zawarte w § 9 niniejszej uchwały.
 8. 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 nieprzełotowych, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.
 9. 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.
 10. Zakaz urządzania parkingów w liniach rozgraniczających dróg i na terenach niebudowlanych.
- Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów
§ 19.
- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM/MN plan ustala:
1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa zagrodowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

 - 1) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi;
 - 2) usługami nieuciążliwymi, związanymi z zapotrzebowaniem 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 powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni. 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 - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy zagrodowej - 2000 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 1500m²;
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 60°;
 - 3) dla istniejących działek których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 20 m a większa od 14 m, 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 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 oraz 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:
- 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%.
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 jednokolorowej 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 ziemi 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 ust. 1-5 oraz 9;
- 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 oraz przebudowę 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 nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od Kanalu Brzeskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3Ws;
- 7) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i zabudowy zagrodowej rozproszonej);
- 8) plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenie podśląkania w czasie długotrwałego wezbrania wody;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności produkcji rolniczej i usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 10) obowiązek gromadzenia i przechowywania nawozów wg przepisów odrębnych; nawo-

zy 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 § 18 ust. 9;
- 12) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 7RM 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, bezpośrednio związanymi z produkcją rolniczą.

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 powstałe w wyniku wydzielania dróg wyznaczonych na rysunku planu, dając możliwość ich zagospodarowa-

- nia nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
- a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
 - dla zabudowy zagrodowej - 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy zagrodowej - 2000m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 1500m²;
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 60°;
- 3) dla działek których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 20 m a większa od 14 m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy 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 oraz 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:
- 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%.
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 ziemi 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 ład przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-5 oraz 9;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM, na obszarze objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej

- obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu w § 13,
- 5) dla obowiązującej linii zabudowy na terenie 5RM plan ustala:
- a) obowiązek pokrywania się z obowiązującą linią zabudowy co najmniej 50% powierzchni jednej frontowej ściany budynku,
 - b) obowiązek usytuowania zabudowy wzdłuż linii obowiązującej nie dotyczy:
 - obiektów już istniejących poddanych remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obiektów uzupełniających funkcję podstawową takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.,
 - nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy;
- 6) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę 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 nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RM obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od Kanalu Brzeskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3Ws;
- 9) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i zabudowy zagrodowej rozproszonej);
- 10) plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenie podsiąkania w czasie długotrwałego wezbrania wody;
- 11) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcji rolniczej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 12) 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;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 9;
- 14) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego;
- 15) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych.
- § 21.
- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RMa do 7RMa 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, bezpośrednio związanymi z produkcją rolniczą.
 2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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 działki przeznaczone pod zabudowę oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia działki zagrodowej po podziale – 3000 m²;
- 3) 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) 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;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%.

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 ziemi 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 ład przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-5 oraz 9;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
- 4) realizacja nowej zabudowy zagrodowej w granicach tych siedlisk, na których istnieje możliwość spełnienia warunków urbanistycznych określonych w § 21 ust. 4 oraz w ust. 6;
- 5) dla istniejącej zabudowy na terenie 1RMa i 3RMa, 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 nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3RMa obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od Kanału Brzeskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Ws;
- 7) plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenie podsiąkania w czasie długotrwałego wezbrania wody;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności produkcji rolnej i usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 9) 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;

- 10) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 9;
- 11) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych.

§ 22.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi;
- 2) usługami nieuciążliwymi, związanymi z zapotrzebowaniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi - nie więcej niż jeden budynek na działce.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki oraz adaptuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m²;

c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 60°;

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

4) nieprzekraczalna wysokość nowej 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;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 25%;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,35;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 70%.

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 jednokolorowej 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 ziemi 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 ład przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-5 oraz 9;
 - 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 4) 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;
 - 5) dla nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od Kanalu Brzeskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Ws;
 - 6) plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenie podsiąkania w czasie długotrwałego wezbrania wody;
 - 7) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
 - 8) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 9;
 - 9) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego;

- 10) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych;
- 11) obowiązek adaptacji kapliczki przydrożnej znajdującej się przy terenie oznaczonym na planie symbolem 3MN.

§ 23.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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 - nie więcej niż jeden budynek na działce.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa zagrodowa z:

- a) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi,
- b) usługami nieuciążliwymi bezpośrednio związanymi z produkcją rolniczą - 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) realizacja nowej zabudowy;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki oraz adaptuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych

- oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 20 m,
 - dla zabudowy zagrodowej - 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 1500m²,
 - dla zabudowy zagrodowej - 2000 m²;
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 60°;
 - 3) dla działek których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 20 m a większa od 14 m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
 - 4) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - 1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
 - b) gospodarczej oraz 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 jednorodzinnej - 25%,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - 35%;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej - 0,35,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - 0,4;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 70%.
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 jednokolorowej 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 ziemi 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 ust. 1-5 oraz 9;
 - 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 4) 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;
 - 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN, w obrębie którego występują pozostałości starorzeczy z zadrzewieniami o wysokich walorach krajobrazowych obowiązują:

- a) nakaz ochrony istniejącego obniżenia dolinnego z występującą na jego terenie roślinnością i zbiornikami wodnymi,
 - b) ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
 - c) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej,
 - d) zakaz jakichkolwiek zmian ukształtowania linii brzegowej zbiorników wodnych,
 - e) zakaz zasypywania istniejących zbiorników wodnych,
 - f) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze obniżenia; dla istniejącej zabudowy plan dopuszcza bieżącą konserwację, przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie budynku;
- 6) zabudowa na działkach budowlanych na terenie 4MN, wydzielonych za istniejącym starorzeczem w kierunku terenów rolnych, możliwa będzie pod warunkiem urządzenia drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD;
 - 7) plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenie podsiąkania w czasie długotrwałego wezbrania wody;
 - 8) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
 - 9) 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;
 - 10) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 9;
 - 11) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa usługowa nieuciążliwa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

dla właściciela z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) zabudowaniami gospodarczymi i garażami, wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi;
- 2) obiektami małej architektury;
- 3) zielenią izolacyjną;
- 4) parkingami.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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:

realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m²;
- 2) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) usługowej i mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
 - b) gospodarczej oraz garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki: 60%.

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;

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, strzechy 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 ziemi 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 ład przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-5 oraz 9;

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

4) obowiązek obsługi komunikacyjnej od dróg wyznaczonych na rysunku planu;

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

6) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;

7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 9.

§ 25.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

tereny usług, w tym związanych z obsługą projektowanej obwodnicy, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

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

2) obiektami małej architektury;

3) zielenią urządzoną;

4) parkingami.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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:

realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

1) podział na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki - 30 m,

b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m²;

c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;

2) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:

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

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%;

4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%.

5. Architektura:

1) dachy:

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

b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla

- wolnostojących garaży, budynków gospodarczych;
- 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.
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 ład przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-4 oraz 9;
 - 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 4) zakaz urządzania zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG;
 - 5) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
 - 6) plan zakazuje podpiwniczania obiektów ze względu na zagrożenie podsiąkania w czasie długotrwałego wezbrania wody;
 - 7) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
 - 8) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 9;
 - 9) obowiązek zachowania istniejącego zbiornika wodnego.
- § 26.
- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Upa plan ustala:
1. Przeznaczenie podstawowe:

teren usług publicznych adaptowany, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

 - 1) garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi;
 - 2) obiektami małej architektury;
 - 3) zielenią urządzoną z placami zabaw;
 - 4) parkingami.
 2. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy;
 - 2) możliwość odtworzenia istniejącej zabudowy w ostrej granicy działki.
 3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) zakaz podziału na nowe działki;
 - 2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
 - a) usługowej - 1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
 - b) gospodarczej oraz garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7 m;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%.
 4. Architektura:
 - 1) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków usługowych,
 - b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych;
 - 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 ziemi mazowieckiej.

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 i kształtowania ład przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-5 oraz 9;

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

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

5) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki;

6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 9;

7) na terenie występowania pozostałości starorzeczy z zadrzewieniami o wysokich walorach krajobrazowych obowiązują:

a) nakaz ochrony istniejącego obniżenia dolinnego z występującą na jego terenie roślinnością i zbiornikami wodnymi,

b) ochrona wód przed zanieczyszczeniem,

c) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadbrzeżnej,

d) zakaz jakichkolwiek zmian ukształtowania linii brzegowej zbiorników wodnych,

e) zakaz zasypywania istniejących zbiorników wodnych,

f) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w obszarze obniżenia.

§ 27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1R do 9R plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

tereny rolnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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) 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, na obszarze objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - § 13;

4) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i zabudowy 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) zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 8R i 9R na drogę 1KDG i 2KDG;

8) w uzasadnionych przypadkach, gdy droga 1KDG i 2KDG uniemożliwia dotychczasowy sposób dojazdu, dopuszcza się obsługę terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 7R i 8R poprzez realizację dróg dojazdowych prowadzonych w liniach rozgraniczających drogi 1KDG i 2KDG;

9) plan dopuszcza na terenach przyległych do drogi 1KDG i 2KDG lokalizację urządzeń związanych z odwodnieniem tej drogi;

10) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

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

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1Rz do 16Rz plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

tereny upraw polowych, łąk, pastwisk w granicach ciągów ekologicznych i obniżen 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami 14Rz i częściowo 15Rz obowiązują ustalenia przepisów odrębnych dotyczących strefy szczególnej ochrony ekologicznej w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Rz, na obszarze objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - § 13;
- 5) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdu do pól i zabudowy rozproszonej);
- 6) w przypadku budowy ogrodzenia nieruchomości od drogi gospodarczej, powinno być ono usytuowane w odległości min. 5m od osi tej drogi;
- 7) dla pozostałych przypadków ogrodzeń obowiązują ustalenia określone w § 10;

- 8) zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2Rz, 3Rz, 4Rz, 7Rz, 8Rz, 9Rz i 10Rz na drogę 1KDG i 2KDG;
- 9) w uzasadnionych przypadkach, gdy droga 1KDG i 2KDG uniemożliwia dotychczasowy sposób dojazdu, dopuszcza się obsługę terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2Rz, 3Rz, 4Rz, 7Rz, 8Rz, 9Rz i 10Rz, poprzez realizację dróg dojazdowych prowadzonych w liniach rozgraniczających drogi 1KDG i 2KDG;
- 10) plan dopuszcza na terenach przyległych do drogi 1KDG i 2KDG lokalizację urządzeń związanych z odwodnieniem tej drogi;
- 11) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 12) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, budowle i obiekty mogą być remontowane bądź podlegać przebudowie lub odtwarzaniu ze zniszczeń;
- 13) obowiązuje nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych;
- 14) na terenach, na których występują pozostałości starorzeczy bądź cieki wodne, plan ustala ich ochronę poprzez:
 - a) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadbrzeżnej,
 - b) zakaz jakichkolwiek zmian ukształtowania linii brzegowej zbiorników wodnych,
 - c) zakaz zasypywania istniejących zbiorników wodnych i rowów,
 - d) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń do wód,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w obszarze obniżenia;
- 15) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych;
- 16) z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego, wymagane są ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin.

§ 29.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

tereny zieleni nieurządzonej towarzyszącej wodom stojącym.

2. Charakter działań:

- 1) adaptacja istniejącej zieleni;
- 2) ochrona istniejącego obniżenia dolinnego.

3. 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) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 4) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego;
- 5) ochrona istniejącego fragmentu starorzecza poprzez:
 - a) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadbrzeżnej,
 - b) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
 - c) zakaz zasypywania istniejących zbiorników wodnych i rowów,
 - d) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń do wód.

§ 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN,ZZ plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

zielen na obszarze objętym ochroną, położonym pomiędzy korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym. Teren bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

2. Charakter działań:

ochrona środowiska.

3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) ustalone 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 określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;

- 3) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli służących gospodarce wodnej;
- 4) obowiązek właściwej pielęgnacji zieleni urządzonej;
- 5) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 6) możliwość lokalizacji tablic informujących o zasadach ochrony terenu.

§ 31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP,ZZ plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

zielen urządzone na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

spacerowy ciąg pieszy.

3. Charakter działań:

- 1) adaptacja z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących wałów przeciwpowodziowych;
- 2) ochrona środowiska.

4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) ustalone w przepisach odrębnych, dotyczących:
 - a) obszarów NATURA 2000 z dyrektywy ptasiej – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ze strefą szczególnej ochrony ekologicznej;
- 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 wałem przeciwpowodziowym rzeki Wisły, takich jak: zrzuty ścieków, prowadzenie sieci uzbrojenia terenu, wznoszenie budowli przejazdowych, itp.;
- 4) obowiązek właściwej pielęgnacji zieleni urządzonej;
- 5) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli służących gospodarce wodnej;
- 6) zakaz jazdy pojazdami jednośladowymi i dwuśladowymi;

- 7) dopuszcza się tablice informujące o zasadach ochrony terenu.

§ 32.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
wody i piaszczyste wyspy.
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) obszarów NATURA 2000 z dyrektywy ptasiej – Dolina Środkowej Wisły,
 - b) utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ze strefą szczególnej ochrony ekologicznej;
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12;
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką wodną.

§ 33.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
wody śródlądowe Kanału Brzeskiego.
2. Charakter działań:
ochrona fragmentu regionalnego korytarza ekologicznego doliny Kanału Brzeskiego.
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w 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 Urzędzeń Wodnych inwestycji bezpośrednio związanych z Kanałem Brzeskim, takich jak: zrzuty ścieków, prowadzenie sieci uzbrojenia terenu, wzniesienie budowli przejazdowych, itp.;

- 4) 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.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 34.

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: U, U,MN, RM/MN, RM, MN, RMa – 20%.
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych powyżej – 0%.

§ 35.

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

§ 36.

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia wcześniej uchwalonych planów.

§ 37.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 38.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 39.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ignacy Gołębiowski