



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 czerwca 2009 r.

Nr 97

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 2709** – uchwała nr 279/V/21/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 listopada 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Piaski **18871**
- 2710** – uchwała nr 287/V/22/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek **18893**
- 2711** – uchwała nr 305/V/23/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 stycznia 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach **18916**
- 2712** – uchwała nr XIX/131/2009 Rady Gminy Łąck z dnia 27 marca 2009r. w sprawie regulaminu wynagradzania nauczycieli zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Łąck **18941**
- 2713** – uchwała nr XIX/132/2009 Rady Gminy Łąck z dnia 27 marca 2009r. w sprawie likwidacji Filii w Wincentowie Szkoły Podstawowej w Łącku **18949**
- 2714** – uchwała nr XIX/133/2009 Rady Gminy Łąck z dnia 27 marca 2009r. w sprawie ustalenia planu sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez Gminę Łąck **18950**
- 2715** – uchwała nr XIX/134/2009 Rady Gminy Łąck z dnia 27 marca 2009r. w sprawie zgody na przystąpienie Gminy Łąck do realizacji przedsięwzięcia polegającego na przygotowaniu do realizacji, a następnie - w przypadku uzyskania współfinansowania ze środków finansowych Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego - wspólnej realizacji Projektu pt. „Modernizacja i przebudowa dróg w gminach regionu płockiego szansą ich dynamicznego rozwoju” wraz z Gminą Bodzanów, Gminą Brudzeń Duży, Gminą Bulkowo, Gminą Drobin, Gminą Gąbin, Gminą Mała Wieś, Gminą Radzanowo, Gminą Stara Biała, Gminą Wyszogród i ze Związkiem Gmin Regionu Płockiego oraz wykonania umowy/porozumienia zawartego z Gminą Bodzanów, Gminą Brudzeń Duży, Gminą Bulkowo, Gminą Drobin, Gminą Gąbin, Gminą Mała Wieś, Gminą Radzanowo, Gminą Stara Biała, Gminą Wyszogród i ze Związkiem Gmin Regionu Płockiego w celu realizacji tego Projektu zgodnie z zapisami Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013 **18951**
- 2716** – uchwała nr XIX/135/2009 Rady Gminy Łąck z dnia 27 marca 2009r. w sprawie zgody na przystąpienie Gminy Łąck do realizacji przedsięwzięcia polegającego na przygotowaniu do realizacji, a następnie – w przypadku uzyskania współfinansowania ze środków finansowych Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego – wspólnej realizacji Projektu pt. „Przywracanie wartości zdegradowanych terenów w regionie płockim poprzez rekultywację składowisk na terenie gmin, członków Związku Gmin Regionu Płockiego” wraz z Gminą Bodzanów, Gminą Bulkowo, Gminą Gąbin, Gminą Wyszogród i ze Związkiem Gmin Regionu Płockiego oraz wykonania umowy/porozumienia zawartego ze Związkiem Gmin Regionu Płockiego w celu realizacji tego Projektu zgodnie z zapisami Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013 **18952**

- 2717** – uchwała nr XIX/136/2009 Rady Gminy Łąck z dnia 27 marca 2009r. w sprawie ustalenia liczby punktów sprzedaży napojów alkoholowych zawierających powyżej 4,5% alkoholu (z wyjątkiem piwa) przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży jak i w miejscu sprzedaży oraz zasad usytuowania miejsc sprzedaży na terenie gminy Łąck **18953**
- 2718** – uchwała nr XXXIII/14/2009 Rady Gminy Gielniów z dnia 19 marca 2009r. w sprawie zaciągnięcia pożyczki długoterminowej **18954**
- 2719** – uchwała nr XXVII/108/09 Rady Gminy Wilga z dnia 13 lutego 2009r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilga na lata 2009 – 2013 **18955**
- 2720** – uchwała nr XXVII/109/09 Rady Gminy w Wildze z dnia 13 lutego 2009r. w sprawie określenia górnych stawek opłat ponoszonych przez właścicieli nieruchomości za odbieranie odpadów komunalnych oraz opróżnianie zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych na terenie gminy Wilga **18959**
- 2721** – uchwała nr XXVII/111/09 Rady Gminy w Wildze z dnia 13 lutego 2009r. w sprawie szczegółowych zasad przyznawania i odpłatności oraz zwolnień świadczeniobiorcy od opłaty za usługi opiekuńcze i specjalistyczne usługi świadczone przez opiekunkę domową **18959**
- 2722** – uchwała nr XXVII/112/09 Rady Gminy Wilga z dnia 13 lutego 2009r. w sprawie zmian w Statucie Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wildze **18961**
- 2723** – uchwała nr XXIII/164/09 Rady Gminy w Liwie z dnia 17 marca 2009r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy Liw na rok 2009 **18961**
- 2724** – uchwała nr XXIII/166/09 Rady Gminy w Liwie z dnia 17 marca 2009r. w sprawie ustalenia regulaminu wynagradzania nauczycieli zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych prowadzonych przez Gminę Liw **18978**

ZARZĄDZENIA ORGANÓW WYKONAWCZYCH GMIN:

- 2725** – zarządzenie nr 7/2009 Wójta Gminy w Wildze z dnia 12 marca 2009r. w sprawie sprawozdania rocznego z wykonania budżetu gminy Wilga oraz wykonania planów finansowych samorządowych jednostek kultury i samodzielnych zakładów opieki zdrowotnej za rok 2008 **18985**
- 2726** – zarządzenie nr 10/2009 Wójta Gminy Bodzanów z dnia 20 marca 2009r. w sprawie informacji z wykonania budżetu gminy Bodzanów za 2008 rok **19030**
- 2727** – zarządzenie nr 7/2009 Wójta Gminy Baranów z dnia 20 marca 2009r. w sprawie przedstawienia sprawozdania z wykonania budżetu gminy Baranów za 2008 rok **19071**

POROZUMIENIA:

- 2728** – porozumienie nr 5/09 z dnia 27 marca 2009r. zawarte pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a Gminą Stare Babice w sprawie powierzenia Gminie obowiązku utrzymania grobów i cmentarzy wojennych **19108**
- 2729** – porozumienie nr 5/WZS/P/35/09 z dnia 8 kwietnia 2009r. zawarte pomiędzy Gminą - Miasto Płock a Gminą Staroźreby w sprawie przyjęcia pomocy finansowej od Gminy Staroźreby na poczet pokrycia kosztów pobytu w Izbie Wyrzeźwień w Płocku mieszkańców Gminy Staroźreby, którzy nie uregulowali zobowiązań z tytułu świadczonych przez Izbę Wyrzeźwień usług **19108**

- 2730** – porozumienie z dnia 5 marca 2009r. zawarte pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie w sprawie powierzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie prowadzenia zadań z zakresu ochrony przyrody należących do kompetencji Wojewody Mazowieckiego **19110**

INFORMACJE:

- 2731** – informacja Prezydenta Miasta Ciechanów w sprawie zestawienia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego za 2008 rok położonych na obszarze gminy miejskiej Ciechanów **19111**
- 2732** – informacja Starosty Ostrołęckiego z dnia 20 kwietnia 2009r. w sprawie założenia ewidencji gruntów, budynków i lokali dla obrębów ewidencyjnych gminy Olszewo Borki, powiat ostrołęcki **19111**

2709

UCHWAŁA Nr 279/V/21/2008

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 17 listopada 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Piaski.

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 ze 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 ze zm.), w związku z uchwałą nr 72/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Piaski zmienioną uchwałą nr 352/IV/21/2005 z dnia 25 kwietnia 2005r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Piaski, 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, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej 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 72/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Piaski. Obszar obowiązywania planu oznaczony jest na rysunku planu i obejmuje całe sołectwo Piaski w granicach administracyjnych.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 3.

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

§ 4.

Ilekróć 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 na mapie 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.
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 pieszko-jezdných, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, ganki oraz balkony.
16. Usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
17. 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.
18. 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 użytko-

wego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

19. 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.
20. Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
21. Zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć istniejące naturalne skupiska zieleni niskiej i 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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
10. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
11. Stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6.

Ze względu na brak występowania wymienionych terenów i obszarów, niniejszy plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

1. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
4. Terenów górniczych.

§ 7.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” w ramach sieci Natura 2000,
- 4) granice strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna,
- 5) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNa.
3. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.
4. Tereny zabudowy zagrodowej adaptowanej, oznaczone na rysunku planu symbolem RMa.
5. Tereny usług publicznych i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem U, ZP.
6. Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R.
7. Tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki i pastwiska) w granicach ciągów ekologicznych, obniżęń dolinnych z zadrzewieniami śródpolnymi oznaczone na rysunku planu symbolem Rz.
8. Tereny zieleni na obszarze objętym ochroną, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN, ZZ.
9. Tereny zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, ZZ.
10. Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.
11. Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 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 ujednocionej kolorystyce elewacji oraz dachów.
4. Zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
5. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

6. Architekturę budynków nawiązującą do krajobrazu i tradycji budownictwa występującego na obszarach wiejskich ziemi mazowieckiej.
7. Zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
 - 1) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.
 - 2) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.).
8. 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.
9. 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.
10. Tablice informacyjne na reklamy na terenach MN, MNa, RM, RMa mogą być realizowane wyłącznie o maksymalnej powierzchni 1m², dotyczące działalności prowadzonej na terenie, zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

§ 10.

Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

1. Ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg.
2. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu.
3. Ogrodzenia działek muszą być ażurowe i posiadać min. 50% prześwitu, o maksymalnej

wysokości 1,8m, bez podmurówki lub na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Preferowane ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

4. Na terenach oznaczonych symbolem R oraz Rz dopuszcza się wyłącznie realizację ogrodzeń z materiałów takich jak: siatka, drewno oraz drut, bez możliwości realizacji podmurówki.
5. Odległość ogrodzenia od istniejącego gazociągu DN 400 wysokiego ciśnienia, powinna być każdorazowo ustalana na podstawie porozumienia inwestora z zarządcą gazociągu.
6. Obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 6m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych.

§ 11.

Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

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

§ 12.

Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - 3) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 4) lokalizowania instalacji mogących powodować przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
 - 5) samowolnego wycinania drzew; dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednio zagrożenie dla życia ludzi oraz

utruty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów,

- 6) lokalizowania ogrodzeń w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków 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:
 - 1) tereny MN, MNa, RM, RMa przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) teren U, ZP przeznaczony pod budynki związane z czasowym pobytem ludzi,

Na w/w terenach wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, nie powinny przekraczać wielkości określonych w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

3. Plan ustala ochronę terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN,ZZ; 2ZN,ZZ; 1ZP,ZZ; 2ZP,ZZ i 1Ws poprzez:
 - 1) zakaz lokalizowania zabudowy na tych obszarach,
 - 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,
 - 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych, na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do umacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk.
4. Plan ustala obowiązek:
 - 1) ogrzewania lokalnego budynków z zastosowaniem źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
 - 2) 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,
- 3) ochrony istniejącego układu hydrograficznego (kanały, rowy melioracyjne itp.) przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i kanalizowaniem oraz grodzenia nieruchomości w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków, jak również zachowanie wzdłuż nich min. 6 m pasa terenu nieogrodzonego do celów konserwacyjnych,
 - 4) uzgadniania projektów zagospodarowania działek bezpośrednio sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi i 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,
 - 5) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, a także zieleni łąkowej.
5. W 50 m strefie od stopy wału przeciwpowodziowego (zgodnie z rysunkiem planu) 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.
6. Na terenach znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu plan utrzymuje zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących tego obszaru.
7. Na terenie objętym planem znajdującym się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym w aktualnie obowiązującym statucie uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.
8. Plan ustala obowiązek ochrony obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000”:
- 1) obszaru specjalnej ochrony ptaków obejmującego teren Doliny Środkowej Wisły, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, ZZ; 2ZN, ZZ; 1ZP, ZZ; 2ZP, ZZ i 1Ws,
 - 2) na wyżej wymienionym obszarze specjalnej ochrony obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt.

9. Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- 2) obowiązek prowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin z uwagi na brak izolacji poziomu wodonośnego,
- 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§ 13.

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

§ 14.

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

1. Plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.
2. Plan ustala możliwość łączenia oraz dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
3. Działki budowlane powstałe w wyniku zalecanego połączenia istniejących działek, a następnie ich podziału muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w

ustawach dotyczących gospodarki nieruchomości oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. 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 i szerokości frontowej działki. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Podział na działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowowydzielanych działek jest zgodna z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie pasa drogowego dla potrzeb komunikacyjnych.
6. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki i minimalnej szerokości frontowej nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu zlokalizowania na nich urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15.

1. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) gazową,
 - d) elektryczną i telekomunikacyjną,
 - 2) podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym,
 - b) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi,
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami 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) plan dopuszcza możliwość lokalizacji przepompowni przydomowych na terenach działek,
 - 5) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych,
 - 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji,
 - 7) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu.
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, zawartych 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) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej właściciele zabudowanych posesji mają obowiązek bezzwłocznego ich przyłączenia do sieci, 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 realizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.

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: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub kanały deszczowe; wody odprowadzane z ulic mogą być kierowane do cieków powierzchniowych i do ziemi po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, określonymi w odrębnych przepisach.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno - ka-

blowej średniego (15kV) i niskiego napięcia; 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) budowę liniowych odcinków sieci energetycznych oraz stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) 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 napowietrznej poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania zgody właściciela,
- 5) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV - 12m (po 6m od osi linii na stronę),
- 6) w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
 - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu zgody zakładu energetycznego,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
- 7) budowa i przebudowa istniejących sieci elektroenergetycznych może być prowadzona w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc dla nowobudowanych obiektów,
- 8) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przebudowa

- wa istniejącej sieci może być zrealizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci,
- 9) plan dopuszcza prowadzenie sieci w formie kablowej,
 - 10) 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). Kominki stanowiąc mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
 - 2) 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 sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - 2) rozbudowę 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 istniejącego gazociągu przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - 5) lokalizację szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w linii ogrodzeń - dla budownictwa jednorodzinne lub zagrodowego; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - 6) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 plan ustala minimalną odległość na każdą stronę od osi:
 - a) do zabudowy 17,5m,
 - b) do ogrodzeń 4m.
 - 7) możliwość realizacji dostawy gazu dla nowych odbiorców po spełnieniu kryteriów ekonomicznych dla dostawy gazu oraz zawarciu odpowiednich porozumień z odbiorcami.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 2) możliwość przebiegu telefonicznych linii poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli,
 - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

§ 16.

W zakresie zasad gospodarki odpadami plan ustala:

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

§ 17.

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

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDZ – drogi zbiorcze,
 - 2) KDL – drogi lokalne,
 - 3) KDD – drogi dojazdowe,
 - 4) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.
2. Plan adaptuje istniejącą drogę strategiczną o znaczeniu wojskowym, oznaczoną na rysunku planu 2KDZ.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ -zmienna od 12 do 20m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ -zmienna od 12 do 30m– zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami: 3KDL -15m,
 - 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL - zmienna 13 do 15m– zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD - 10m,
 - 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 8KPJ – 6,5m,
 - 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 10KDD – 8m,
 - 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 11KPJ - 8m,
 - 9) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 12KPJ – 6m.
4. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego zawarte w § 9 niniejszej uchwały.
5. Plan ustala możliwość obsługi działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
- 1) 7m – dla obsługi maksymalnie 4 działek,
 - 2) 8m - dla obsługi powyżej 4 działek,
 - 3) dla dróg nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.
6. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
- 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - 2) 3 miejsca postojowe/100m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, 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:

1) zabudowa zagrodowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- a) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi,
- b) usługami nieuciążliwymi, bezpośrednio związanymi z produkcją rolniczą.

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 wydzielania 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 może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki:
 - dla zabudowy zagrodowej - 25m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy zagrodowej - 2000m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ew. 107/1 – 1200m²,
 - 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 15m, 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, razem o maksymalnej wysokości 10m,
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,
 - c) budynki i urządzenia techniczne służące produkcji rolnej – 12m,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
 - 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:
 - a) dla zabudowy zagrodowej: 40%,
 - b) dla zabudowy 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 oraz tradycyjne pokrycia, takie jak gont, strzecha itp.,
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednokolorowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – obowiązują ustalenia określone w § 10,
 - 3) architektura budynków powinna nawiązywać do krajobrazu i tradycji budownictwa występującego na obszarach wiejskich ziem mazowieckiej.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-6 oraz 10,
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12,
 - 3) dla terenu 5MN i 6MN obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 6,

- 5) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
- 6) 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;
- 7) obowiązek adaptacji kapliczki przydrożnej znajdującej się przy terenie oznaczonym na planie symbolem 3MN.

§ 19.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna adaptowana, 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) jako 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) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) możliwość wyodrębnienia nowej działki budowlanej o minimalnej powierzchni działki po podziale 1500m²,
- 2) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°,
- 3) nieprzekraczalna wysokość nowej oraz rozbudowywanej zabudowy:

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

b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 25%,

5) maksymalna intensywność zabudowy terenu: 0,35,

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie: 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 oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

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

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. 1-6 oraz 10,

- 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12,
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 6,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 2RM 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 prowadzoną w gospodarstwie.

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 remontu i przebudowy,
- 2) realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

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 może być dokonany z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki:

- dla zabudowy zagrodowej - 25m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20m,

b) minimalna powierzchnia działki po podziale:

- dla zabudowy zagrodowej -2000m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej 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 20m a większa od 15m, 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 jako poddasza użytkowego w bryle dachu, razem o maksymalnej wysokości 10m,

b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,

c) budynki i urządzenia techniczne służące produkcji rolnej – 12m,

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:
 - a) dla zabudowy zagrodowej: 40%,
 - b) dla zabudowy 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 oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz 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 ziem mazowieckiej.
 6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-6 oraz 10,
 - 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12,
 - 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 6,
 - 5) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i zabudowy zagrodowej rozproszonej), wskazanych na rysunku planu,
 - 6) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację i przebudowę,
 - 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) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcji rolniczej 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) w odległości 6m 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.
- § 21.
- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od 1RMa do 6RMa 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 w granicach siedliska.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 10 100m²,
- 2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej jako poddasza użytkowego w bryle dachu, razem o maksymalnej wysokości 10m,
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m.,
 - c) budynki i urządzenia techniczne służące produkcji rolnej – 12m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,4,
- 5) 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 oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz 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 ziem mazowieckiej.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-6 oraz 10,
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12,
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 6,
- 4) realizacja nowej zabudowy zagrodowej w granicach tych siedlisk, na których istnieje możliwość spełnienia warunków urbanistycznych określonych w ust. 4 oraz warunków ochrony określonych w ust. 6,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcji rolniczej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
- 6) 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;
- 7) dla terenu 4RMa obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 8) dla nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4RMa obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 20m od zbiornika wodnego.

§ 22.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa usługowa i zieleń urządzona wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi:

- 1) garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi,
- 2) obiektami małej architektury,
- 3) placem zabaw dla dzieci,
- 4) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Charakter działań:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- 2) realizacja nowej zabudowy usługowej,
- 3) ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni.

3. Warunki urbanistyczne:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
- 2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
 - a) usługowej - 1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu razem o maksymalnej wysokości 10m,
 - b) gospodarczej oraz garaży - 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 7m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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 i budynków gospodarczych,

2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz 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.

5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 9 ust. 1-6 oraz 10,
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12,
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 6,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
- 5) obowiązek uzupełnienia terenu zielenią niską i wysoką.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od 1R do 8R 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) obowiązek zachowania istniejącego układu dróg gospodarczych (dojazdy do pól i zabudowy zagrodowej rozproszonej),
- 4) w przypadku budowy ogrodzenia nieruchomości od drogi gospodarczej DG, powinno być ono usytuowane w odległości min. 5m od osi tej drogi,
- 5) dla pozostałych przypadków ogrodzeń obowiązują ustalenia określone w § 10,
- 6) z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego, wymagane ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin,
- 7) nakaz zachowania istniejących oczek i cieków wodnych,
- 8) obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
- 9) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, budowle i obiekty mogą być remontowane bądź podlegać przebudowie lub odtwarzaniu ze zniszczeń przy zachowaniu ustaleń w § 23 ust. 3 pkt 10,
- 10) na terenach 2R i 5R, przez które przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 obowiązują:
 - a) zakaz nasadzeń zielenią wysoką,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości min. 17,5m na stronę od osi gazociągu,
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4m od osi gazociągu.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od 1Rz do 6Rz plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

tereny rolnicze (upraw polowych, łąk, pastwisk) w granicach ciągów ekologicznych, obniżen dolinnych, z zadrzewieniami śródpolnymi.

2. Charakter działań:

- 1) adaptacja istniejącej zieleni,
- 2) ochrona istniejących obniżen dolinnych.

3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4Rz, 5Rz, 6Rz obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6Rz, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych dotyczących strefy szczególnej ochrony ekologicznej w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12,
- 4) z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego, wymagane ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin,
- 5) w przypadku budowy ogrodzenia nieruchomości od drogi gospodarczej, powinno być ono usytuowane w odległości min. 5m od osi tej drogi, dla pozostałych przypadków ogrodzeń obowiązują ustalenia określone w § 10,
- 6) obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
- 7) na terenach, na których występują pozostałości starorzeczy bądź cieków 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,
- 8) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,

- 9) z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego, wymagane są ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin,
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem 5Rz obowiązuje konieczność uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych inwestycji bezpośrednio związanych z Kanałem Brzeskim, takich jak: zrzuty ścieków, prowadzenie sieci uzbrojenia terenu, wznoszenie budowli przejazdowych.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN, ZZ do 5ZN, ZZ plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

zieleń na obszarze objętym ochroną, położonym pomiędzy korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym.

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) 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.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, ZZ i 2ZP, ZZ plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

zieleń urządzona 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) ochrona zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących:
 - a) obszarów NATURA 2000 z dyrektywy ptasiej – Dolina Środkowej Wisły (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004),
 - b) utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie Województwa Mazowieckiego,
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w §12,
- 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urzędzeń 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) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli służących gospodarce wodnej,
- 6) zakaz jazdy pojazdami jednośladowymi i dwuśladowymi,
- 7) możliwość lokalizacji tablic informujących o zasadach ochrony terenu,
- 8) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk.

§ 27.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

wody i piaszczyste wyspy.

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.
2. 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 na terenie Województwa Mazowieckiego,
 - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w § 12,
 - 3) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego:
 - a) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
 - b) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadbrzeżnej,
 - c) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
 - d) ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 28.

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

1. dla terenów oznaczonych symbolami RM; RMa; MN; MNa – 20%,
2. dla pozostałych terenów nie wymienionych w punkcie 1 – 0%

§ 29.

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

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 31.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 32.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Kazimierz Jańczuk