UCHWAŁA Nr XXVII/242/2000

RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 30 listopada 2000 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów - część wsi Ustanów.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały nr XV/142/98 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów oraz uchwały nr XXV/229/2000 Rady Gminy Prażmów z dnia 12 października 2000r. w sprawie sposobu wykonania w/w uchwały, Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

Art. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów - część wsi Ustanów, zwaną dalej „planem".

Art. 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:10000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do uchwały). Granice planu obejmują część wsi Ustanów tj. działki nr: 94/1, 94/2, 95, 96/1, 96/2, 97, 98, 188/1, 189/8, 189/9, 189/10, 189/11, 189/12, 189/13, 189/14.

Art. 3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową.

Art. 4.1. Rysunek planu w skali 1:10000 odnosi ustalenia zawarte w tekście planu (uchwale) do terenu objętego granicami planu.

2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu (uchwale), przy użyciu oznaczeń zastosowanych na rysunku planu (legendzie).

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

1) granice planu,

2) linie rozgraniczające terenu,

3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
4) granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Art. 5. Dokumentację planu stanowią:

1) prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
2) mapy ewidencyjne w skali 1:5000 części wsi Ustanów z naniesionym zasięgiem terenów przeznaczonych planem pod zabudowę.

Rozdział 2
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

Art. 6. Prawną ochroną na terenie północnej części gminy Prażmów - część wsi Ustanów objęte są:

1) otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - wg rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 9 z 1993r., poz. 100 z późn. zm.),
2) obszar Chronionego Krajobrazu - wg rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. o utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 1997r., poz. 149 z późn. zm.), obejmujące cały obszar opracowania.

Art. 7. Plan ustala ochronę przed zagrożeniami poprzez:

1) rozwój infrastruktury technicznej ochrony środowiska,
2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu.

Art. 8. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalania dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:

1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
2) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
3) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska,
4) zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej do ogrodów przydomowych a na terenach usług - wzdłuż granic działki i pojedynczych drzew na terenie.

Rozdział 3
Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego

Art. 9. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - zespołu dworsko-parkowego z reliktami folwarku we wsi Ustanów, wyznacza się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar planu (teren II), w której dopuszcza się zabudowę o niskiej intensywności, z zachowaniem walorów krajobrazowych zespołu (w szczególności drzewostanu wokół granic działki); wszelka działalność budowlana musi uzyskać zezwolenie WKZ.

Rozdział 4
Ustalenia przestrzenne i dotyczące zabudowy

Art. 10.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych w planie symbolem M ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę jednorodzinną (teren I i II).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) nieuciążliwych: usług i rzemiosła usługowego,
2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.

3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe),
2) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
3) powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 70%,
4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i 10m od drogi powiatowej (dotyczy terenu I),
5) drogi w strefie zamieszkania nie wykazane w rysunku planu powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających 9,5-10m z chodnikiem dwustronnym i 8m z chodnikiem jednostronnym,
6) ustala się wielkość działki min. 1000m^2 dla zabudowy wolnostojącej (z odstępstwem - 10%) i min. 700m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

Rozdział 5
Komunikacja

Art. 11.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu I poprzez drogę dojazdową 8KDD/g o szero-

kości w liniach rozgraniczających 10 oraz terenu I i II - z istniejących dróg lokalnych.

2. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.

Rozdział 6
Zasady uzbrojenia inżynieryjnego terenu

Art. 12.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z lokalnych układów wodociągów komunalnych, powiązanych w jeden system.

Art. 13.1. W zakresie kanalizacji sanitarnej docelowo plan ustala odprowadzanie ścieków poprzez lokalny układ kanalizacyjny Ustanów, zakończony oczyszczalnią ścieków.

2. Odbiornikami ścieków po oczyszczeniu będzie rzeka Czarna.

3. Plan dopuszcza możliwość budowy indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków na terenach nie objętych zasięgiem układów kanalizacyjnych (zwodociągowanych) ze zrzutem oczyszczonych ścieków do układu hydrograficznego, bądź rozsączkowaniem, jeżeli warunki gruntowo-wodne na to pozwolą, pod warunkiem utrzymania jakości ścieków zgodnej z wymogami przepisów szczególnych.

4. Plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo na teren w granicach działki własnej w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki. Ustala się budowę ulic, ciągów jezdnych i pieszych w sposób umożliwiający odpływ wód opadowych.

Art. 14.1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.

2. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj. na każdej działce.

3. W okresie przejściowym plan ustala zorganizowany system wywozu odpadów płynnych do oczyszczalni w Piasecznie.

Art. 15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) adaptację istniejących źródeł zasilania ze stacji 110/15kV Góra Kalwaria i Piaseczno,
2) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do oświetlenia, zasilania sprzętu gospodarstwa domowego, usług po sukcesywnej rozbudowie sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowie stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV w zależności od potrzeb.

Art. 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

1) realizację odgałęzienia wysokiego ciśnienia o 100mm Drwalew-Zadębie oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I w Kamionce,
2) sukcesywną realizację sieci gazociągów średniego ciśnienia,
3) zapewnienie dostawy gazu dla wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń i usług,
4) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą kryteria techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą,
5) w liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy infrastruktury technicznej,
6) linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
7) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy,
8) warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie MPiH z 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139/95).

Art. 17. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę mieszkańców w miarę rozbudowy centrali automatycznej.

Rozdział 7
Strefy uciążliwości

Art. 18. Zasięgi uciążliwości od drogi zbiorczej (powiatowej) wynoszą - 15m od krawędzi jezdni (dotyczy terenu I).

Rozdział 8
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Art. 19. Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów - część wsi Ustanów wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tego tytułu określa się na 8%.

Rozdział 9
Przepisy końcowe

Art. 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zatwierdzonego uchwałą nr V/22/94 Rady Gminy Prażmów z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.Urz. Woj. Warsz. Nr 24 z dnia 5 grudnia 1994r., poz. 823).

Art. 21.1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Prażmów.

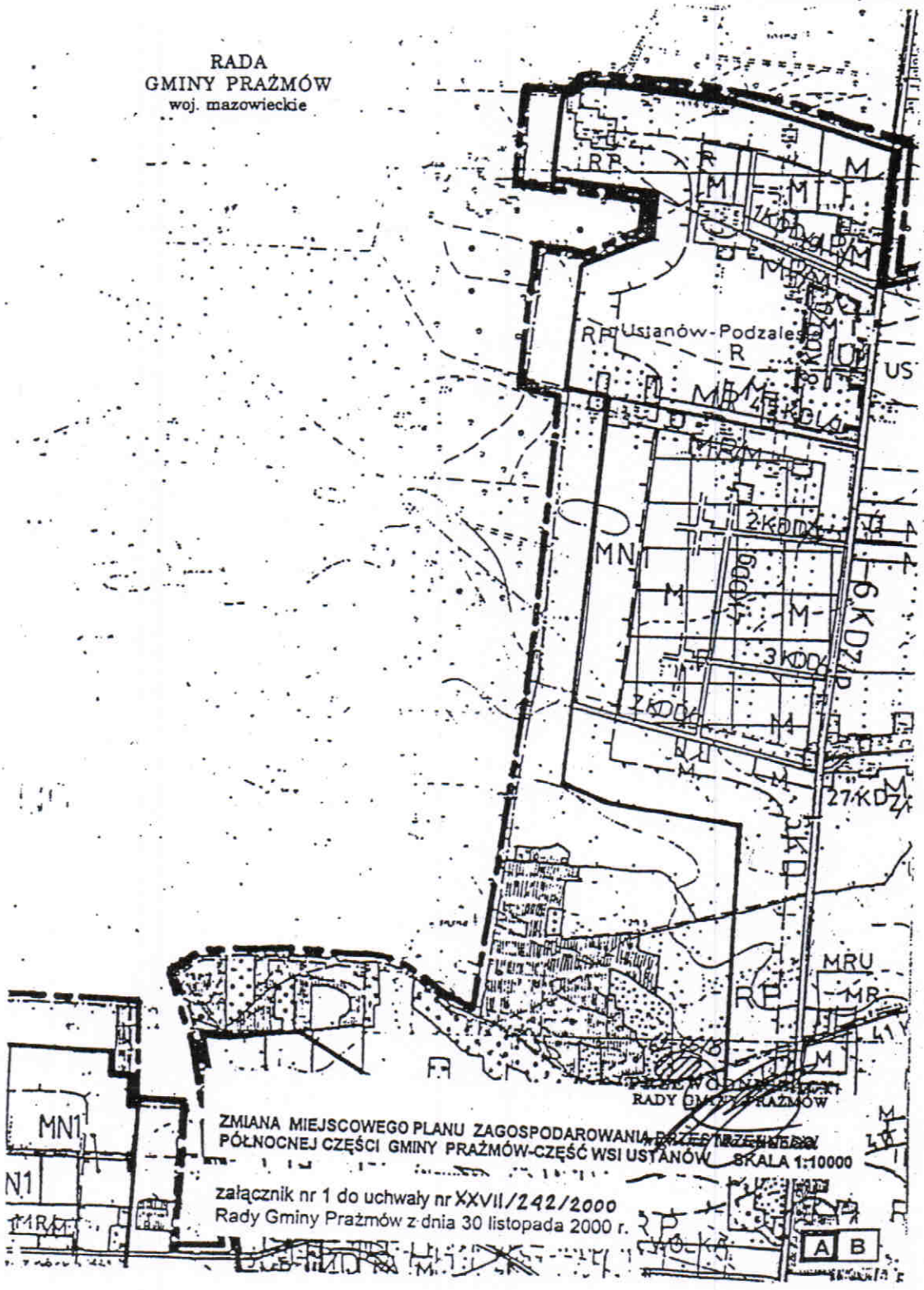
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wy-

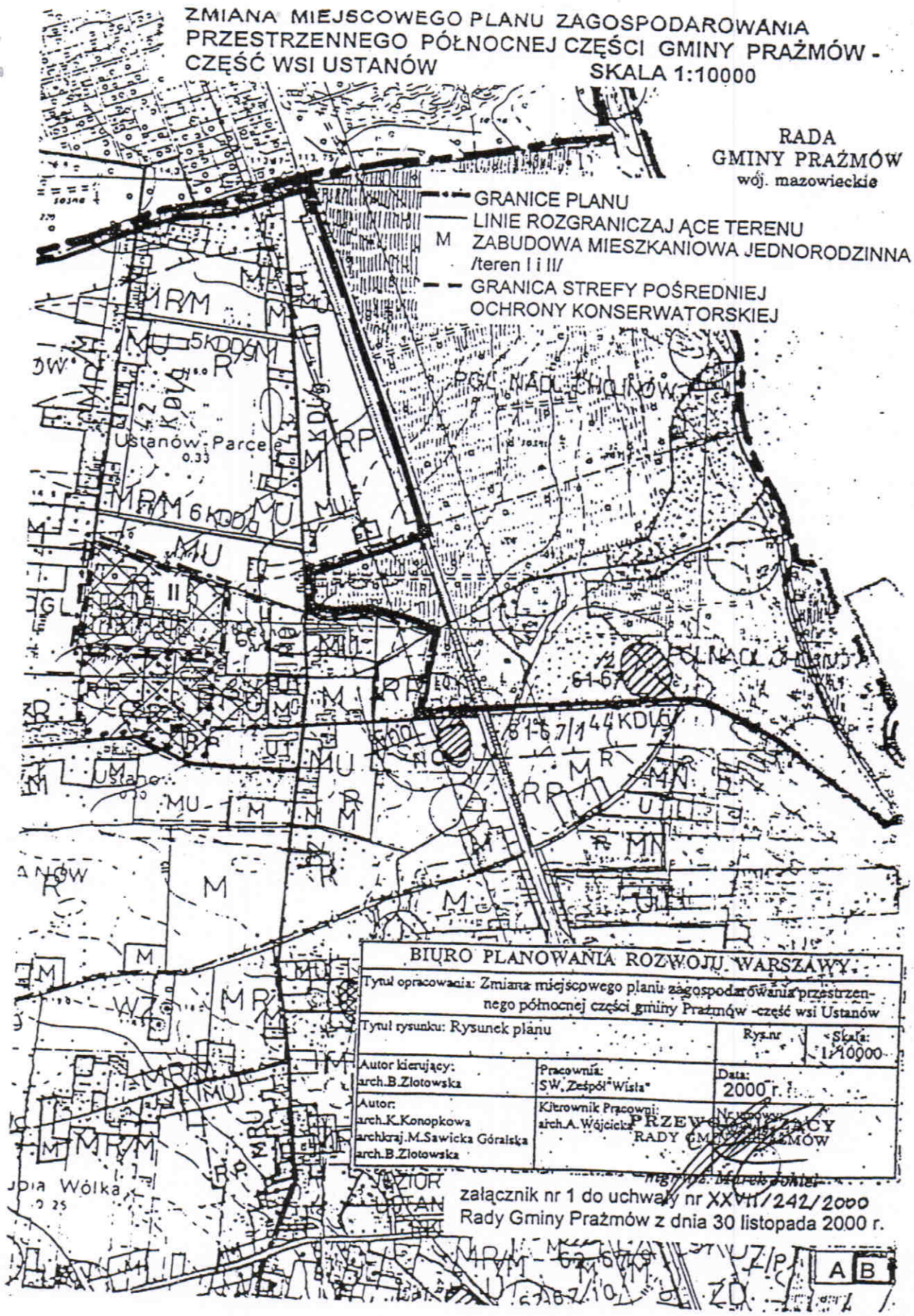
wieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz ogłoszenia w lokalnej prasie o jej podjęciu.

3. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów:
mgr inż. Marek Jokiel

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXVII/242/2000
Rady Gminy Prażmów
z dnia 30 listopada 2000r.




ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI GMINY PRAŻMÓW - CZĘŚĆ WSI USTANÓW
SKALA 1:10000
RADA GMINY PRAŻMÓW
wój. mazowieckie
GRANICE PLANU
LINIE ROZGRANICZAJ ĄCE TERENU
M ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA /teren I i II/
GRANICA STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
Ustanów-Parce
BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
Tytuł opracowania: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów -część wsi Ustanów
Tytuł rysunku: Rysunek planu
Rys.nr
Skala: 1:10000
Autor kierujący: arch.B.Złotowska
Pracownia: SW, Zespół "Wisła"
Data: 2000 r.
Autor: arch.K.Konopkowa archkraj.M.Sawicka Góralska arch.B.Złotowska
Kierownik Pracowni: arch.A.Wójcicka
PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY PRAŻMÓW
załącznik nr 1 do uchwały nr XXVII/242/2000
Rady Gminy Prażmów z dnia 30 listopada 2000 r.