RADA
GMINY PRAŻMÓW
woj. mazowieckie

16

Uchwała Nr IX/66/2003 Rady Gminy Prażmów z dnia 10 lipca 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prazmów dla części wsi Uwieliny

Na podstawie art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z pózn. zm.) oraz art. 18, ust., pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 13, poz. 74 z 1996 r.) , w wykonaniu uchwały Rady Gminy Prażmów nr XXXXI/492/2002 z dnia 08.03.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Uwieliny**, Rada Gminy Prażmów na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1 - Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem" dla obszaru we wsi Uwieliny, w gminie Prażmów, obejmującego obszar położony w obrębie następujących granic:

- działka o numerze ewidencyjnym 150 we wsi Uwieliny, oliterowana na załączniku graficznym do niniejszej uchwały jako ABCDEA,
- działka o numerze ewidencyjnym 20/1 we wsi Uwieliny, oliterowana na załączniku graficznym do niniejszej uchwały jako FGHIJKF.

§ 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1 : 1 000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały), na dwóch arkuszach:

- arkusz 1 - działka nr ew. 150
- arkusz 2 - działka nr ew. 20/1.

§ 3.

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 4.

Celem planu jest:

1. stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych i rozwojowych właścicieli terenów,
2. ochrona lokalnych celów publicznych, dotyczących przebiegu i parametrów dróg publicznych.

§ 5.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych,
- rezerwacji terenów dla celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami obowiązywania planu (granicami opracowania).
2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
   - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach użytkowania, w tym również linie rozgraniczające układu komunikacyjnego,
   - linie zabudowy wyznaczone jako nieprzekraczalne,
   - granice obowiązywania planu i granice terenów chronionych.
4. Linie przyjęte na rysunku planu są ustalone jako ściśle określone (ust. 3), bądź jako postulowane (proponowane linie podziałów na działki budowlane i wjazdy) mające charakter zaleceń wewnętrznych przy podejmowaniu decyzji przestrzennych.
5. Plan określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie oraz warunki ich dopuszczenia.

6. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 2 - Ustalenia dla całego obszaru

Ochrona środowiska i dóbr kultury

§ 7.

Prawną ochroną na części terenu objętego planem objęte są: Chojnowski Park Krajobrazowy z otuliną i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz wyznaczone stanowisko archeologiczne.

§ 8.

Dla działki nr ew. 20/1 plan ustala ochronę terenów położonych w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i na obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 9.

Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:

1) zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
2) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe lub produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
3) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
4) 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 o chronie i kształtowniu środowiska.
5) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie potencjalnej uciążliwości linii kolejowej, wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, dostosowaną do ukształtowania terenu i występujących w tej strefie zadrzewień, zgodnie z rysunkiem planu (20 – 40m),
6) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie potencjalnej uciążliwości drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem 6 KDz, tj. w odległości 40 m od jej linii rozgraniczającej.

§ 10.

1. Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

2. Plan ustala ochronę rowów melioracyjnych poprzez zakaz zabudowy w ich bezpośrednim sąsiedztwie, tj. przez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości mniejszej niż 8 m od osi rowu i zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 4 m od skraju rowu.

3. Plan ustala ochronę rzeki Zielonej poprzez zakaz zabudowy w jej sąsiedztwie,tj. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 35 metrów od linii brzegowej rzeki i zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 5 metrów od linii brzegowej rzeki.

§ 11.

1. Nakazuje się ograniczenie wycinania i niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień.
2. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

§ 12.

W stosunku do obszaru stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym i numerem 62-66/9, plan ustala:

1) obowiązek uzgadniania – na etapie ustalania przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu oraz eksploatacją kruszywa).

2) w granicach stanowiska archeologicznego planowane zmiany w użytkowaniu terenu i zamierzone inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika, archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających działania inwestycyjne lub zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych naruszających strukturę gruntu (z wyłączeniem prac polowych) związanych z planownymi działaniami inwestycyjnymi.

3) do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu – tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, grodzeniem działek oraz prowadzeniem robót ziemnych narusza jących strukturę gruntu poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż 30 cm poniżej istniejacego poziomu terenu.

4) szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

5) ze względu na sezonowy charakter prac archeologicznych najdogodniejszym okresem do ich prowadzenia jest okrec od maja do września.

Zasady uzbrojenia inżynieryjnego

§ 13.

Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową, skanalizowanie, jego docelową gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

ZAOPATRZENIE W WODĘ

§ 14.

1. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z lokalnych układów wodociągowych, w oparciu o istniejące i projektowane na terenie sieci wodociągowe, powiązane w jeden system.
2. Ustala się, że przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów p.poż.
3. Plan wprowadza zakaz lokalizacji inwestycji wodochłonnych na terenach nie objętych zasięgiem obsługi wodociągów zorganizowanych.

KANALIZACJA SANITARNA

§ 15.

1. Ustala się skanalizowanie terenu w systemie pompowym poprzez projektowaną gminną lub lokalną sieć kanalizacyjną z odprowadzeniem do projektowanej oczyszczalni ścieków nad rzeką Zieloną we wsi Uwieliny.
2. Plan dopuszcza stosowanie doraźnie w formie rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników (tylko do czasu wybudowania kanalizacji gminnej).

ODWODNIENIE TERENU

§ 16.

1. Plan zezwala na odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo na teren w granicach działki własnej w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki.
2. Plan zezwala na odprowadzenie wód deszczowych odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące

przepisy prawne. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych i warunki tego odprowadzenia.

3. Plan ustala odprowadzanie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych o nawierzchniach przepuszczalnych.

4. Dla terenów działalności gospodarczej, a także związanych z usługami komunikacyjnymi ustala się konieczność odwodnienia terenu z lokalnym podczyszczeniem na terenie działki własnej.

INSTALACJA GAZOWA i CIEPŁOWNICTWO

§ 17.

1. Ustala się docelową gazyfikację terenu, w oparciu o projektowane gazociągi średniego ciśnienia.

2. Zakłada się zapewnienie dostawy gazu dla wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń, usług i rzemiosła.

3. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą kryteria techniczno – ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą.

4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje ię trasy dla infrastruktury technicznej.

5.Linia parkanów winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu. W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

6.Warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki (Dz.U.Nr97 z2001r.)

§ 18.

Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych zródeł ciepła, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe.

SIEĆ ENERGETYCZNA I TELEKOMUNIKACYJNA

§ 19.

1.Ustala się zasilanie terenu zgodnie z warunkami technicznymi Zakładu Energetycznego po rozbudowie sieci SN napowietrznych bądź kablowych i przebudowie niezbędnych urządzeń.

2. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych bądź napowietrznych niskiego napięcia, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych słupowych bądź wnętrzowych (istniejących i projektowanych według wytycznych Zakładu Enegretycznego).

3. W ulicach i drogach przewidziano miejsce na prowadzenie kabli SN i nn.

4. Ustala się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej .

GOSPODARKA ODPADAMI

§ 20.

1. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów poprzez lokalizację w wyznaczonych punktach czterech typów pojemników na segregowane odpady i surowce wtórne.
2. Plan ustala , że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy do wysypiska w Łubnej lub inne legalne wysypiska i zakłady utylizacji.

Komunikacja

§ 21.

Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

§ 22.

1. Dla układu drogowo - ulicznego ustala się przebiegi dróg i ulic, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających).
2. Jako docelowe rozwiązanie ustala się przekroczenie linii kolejowej i drogi ekspresowej, znajdujących się na skraju terenu objętego planem, poza granicami jego obowiązywania przez drogę wojewódzką 6KDz w drugim poziomie, tj. górą. Podłączenie obszaru 1U do drogi wojewódzkiej będzie się wówczas odbywało poprzez przedłużenie drogi 1KDl wzdłuż linii kolejowej pod wiaduktem (do nowego skrzyżowania z drogą wojewódzką), co pokazano orientacyjnie na mapie linią przerywaną.

§ 23.

Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi plan ustala:

1. szerokość w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6 KD_Z** powinna wynosić 20 m; w granicach objętych planem rezerwuje się teren pod docelowe rozwiązania przystosowujące skrzyżowanie drogi wojewózkiej 6 KD_Z z drogą lokalną 1 KD_L i przejazdem kolejowym dla bezpiecznego funkcjonowania; jako etapowe rozwiązanie (tymczasowe – do czasu wybudowania wiaduktu) przewiduje się włączenie drogi 1KD_L do drogi 6 KD_Z poprzez skrzyżowanie, co wymaga specjalnego dostosowania dróg;
2. szerokość w liniach rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD_L powinna wynosić 15 m;
3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych dróg dojazdowych gminnych, oznaczonych symbolem **KD_D** oraz nie oznaczonych na planie dojazdów

wewnętrznych ustala się 10 m, a dla dojazdów do kilku posesji (najwyżej 6) minimum 8 m. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania.

§ 24.

Plan zaleca wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

§ 25.

Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych.

Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 26.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU,** tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu **U**, tereny lokalnej oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO,** tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R,** a także tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD.**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

§27.

Plan wyznacza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.

§28.

Podstawowym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem MU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi kultury, zdrowia, sportu i usługi socjalne.

§29.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe.
2. Plan ustala intensywność zabudowy netto na poziomie około 0,5.
3. Plan ustala minimalną powierzchnię działki 1000 m^2, z tolerancją 10% w uzasadnionych przypadkach i minimalny procent terenów biologicznie czynnych na poziomie 70% w obrębie każdej działki.
4. Plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i granicy dojazdów wewnętrznych, a w miejscach wyznaczonych w rysunku planu – zgodnie z rysunkiem.

§ 30.

1. Na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi plan dopuszcza ponadto lokalizację:
- zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- dróg dojazdowych, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.

2. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 29.)

Tereny działalności gospodarczej

§ 31.

Plan wyznacza tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu **U**.

§ 32.

Podstawowym przeznaczeniem terenów działalności gospodarczej są usługi handlu, rzemiosła, składy, drobna wytwórczość i nieuciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne.

§ 33.

Na terenach usług i wytwórczości plan dopuszcza lokalizację terenów zieleni parkowej, usług socjalnych, sportu i kultury, z towarzyszeniem drobnych usług handlu, pod warunkiem zrealizowania ich na całym obszarze wydzielenia urbanistycznego, oznaczonego symbolem U oraz zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 34.)

§ 34.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do najwyższego punktu budynku powinna wynosić nie więcej niż 11,0 m.
2. Plan ustala intensywność zabudowy netto na poziomie około 1,2.
3. Plan ustala minimalną powierzchnię działki 1 000 m^2.
4. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40 %.

Tereny lokalnej oczyszczalni ścieków

§ 35.

Plan wyznacza teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**, przewidziany pod rezerwę terenu dla oczyszczalni ścieków, wraz z niezbędnymi dojazdami i urządzeniami obsługi technicznej .

Tereny rolne

§ 36.

Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, bez prawa zabudowy, t.j. tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.**

§ 37.

Produkcja rolna musi być prowadzona w sposób odpowiadający wymogom ochrony środowiska, z zaleceniem docelowego zalesiania gruntów o małej przydatności rolniczej.

Rozdział 4 - Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 38.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów, objętych opracowaniem planu, które w trybie jego sporządzenia uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 0 %.

Rozdział 5 - Przepisy przejściowe i końcowe

§ 39.

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

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 41.

Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów , zatwierdzony uchwałą nr XXXII//383/2001 z dnia 5 kwietnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 105, poz. 1264 z dn. 25.05.2001 r.).

§ 42.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Prażmowie oraz w siedzibie sołectwa we wsi Uwieliny.

§ 43.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRAŻMÓW

Witold Walkowski

PRZEWODNICZĄCY RADY