

UCHWAŁA NR XXIV/128/2000
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 25 sierpnia 2000 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ługi II” w Karczewie

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 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. z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XLI/205/97 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 20 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ługi II” w Karczewie, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ługi II” w Karczewie.

§ 1

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o planie, oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren pomiędzy ulicami: Kardynała Wyszyńskiego, Piłsudskiego, Ługi, Zawadzkiego oraz ulicami projektowanymi.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o działce budowlanej – rozumie się przez to wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę, którego powierzchnia i kształt są zgodne z obowiązującymi przepisami.
3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż cztery mieszkania lub zespół takich budynków.
4. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symboli literowych na rysunku planu.
 - 4.1. Jeden lub pierwszy symbol literowy oznacza podstawowe lub dominujące przeznaczenie terenu.
 - 4.2. Drugi symbol literowy oznacza dopuszczone lub zamienne przeznaczenie terenu.
 - 4.3. Symbol literowy w nawiasie oznacza zamienne przeznaczenie terenu dopuszczone w planie po spełnieniu ustalonych warunków.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
 - a) granice terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, ustalone i orientacyjne,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) podziały na działki budowlane,
 - e) granice stref bezpieczeństwa.

§ 2 Ustalenia ogólne

1. Ustala się, że podstawową funkcją terenu osiedla „Ługi II” jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa.
2. Funkcjami uzupełniającymi są usługi oświaty, sportu i rekreacji, usługi i produkcja rzemieślnicza oraz usługi handlu.
3. Zakazuje się lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w § 2 i § 3 Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. (Dz. U. nr 52 poz. 284).
4. Lokalizacja obiektów budowlanych w granicach strefy 35,0 m od gazociągu o średnicy 400 mm przebiegającego wzdłuż ulicy Piłsudskiego winna być uzgodniona z przedsiębiorstwem Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Regionalny Oddział Przesyłu, Rembelszczyzna ul. Jana Kazimierza 3, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających, w wyjątkiem szczególnych wypadków wskazanych na rysunku planu.
6. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w linii rozgraniczającej ulicy, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy ulicy.
7. Ustala się rzędną poziomu parteru nie wyższą niż 1,50 m nad poziom powierzchni terenu.

§ 3 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną szeregową oznacza się symbolem **MN₁** na rysunku planu.
 - 1.1 Ustala się podział na działki budowlane wskazany na rysunku planu.
 - 1.2 Warunkiem lokalizacji zabudowy jest zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków poprzez sieci miejskie.
 - 1.3 Nakazuje się zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
 - 1.4 Zakazuje się budowy wolnostojących budynków gospodarczych.
2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą oznacza się symbolem **MN₂** na rysunku planu.
 - 2.1 Ustala się podział na działki budowlane wskazany na rysunku planu.
 - 2.2 Nakazuje się zachowanie co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
 - 2.3 Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza budynek.
 - 2.4 Zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garaży o konstrukcji nietrwałej.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, o wysokości kalenicy do 10,50 m nad poziom powierzchni terenu.
4. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych od strony ulicy.
5. Nakazuje się wydzielenie dwóch miejsc postojowych na działce budowlanej na potrzeby własne.

§ 4

Funkcje uzupełniające

1. Przeznaczenie terenu pod usługi różne oznacza się symbolem **U** na rysunku planu.
 - 1.1. Dopuszcza się lokalizację wszystkich rodzajów funkcji usługowych pod następującymi warunkami:
 - 1) uciążliwość obiektów nie przekroczy granic działki budowlanej,
 - 2) w projekcie zagospodarowania terenu zostanie wykazane, że działka budowlana jest odpowiednia dla lokalizacji wybranej funkcji usługowej pod względem położenia, wielkości dojazdu i uzbrojenia technicznego.
 - 1.2. Dla każdego rodzaju funkcji usługowej obowiązują odrębne ustalenia zapisane w niniejszej uchwale.
 - 1.3. Na terenie oznaczonym symbolem **1 U** dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług publicznych niekomercyjnych, takich jak usługi administracji, zdrowia, kultury. Ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, z wyjątkiem budowli lub ich części, które mają stanowić dominantę widokową,
 - 2) stosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność dla osób niepełnosprawnych,
 - 3) zachowanie ci najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością,
 - 4) wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.
2. Przeznaczenie terenu pod usługi oświaty oznacza się symbolem **UO** na rysunku planu.
 - 2.1. Plan adaptuje i dopuszcza rozbudowę obiektów na cele szkolnictwa oraz terenów i obiektów sportu.
 - 2.2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, o wysokości kalenicy do 13,5 m nad poziom powierzchni terenu.
 - 2.3. Nakazuje się wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych na działce budowlanej.
3. Przeznaczenie terenu pod usługi i produkcję rzemieślniczą oznacza się symbolem **UR** na rysunku planu.
 - 3.1. Plan ustala:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji usług i produkcji rzemieślniczej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki budowlanej,

- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, o wysokości kalenicy do 10,5 m nad poziom powierzchni terenu,
- 3) wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
- 4) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
- 2.2. Ustala się podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu.
- 2.3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli obiektów usług i produkcji rzemieślniczej. Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową może stanowić co najwyżej 1/3 powierzchni przeznaczonej pod usługi rzemiosła.

3. Przeznaczenie terenu pod usługi handlu oznacza się symbolem **UH** na rysunku planu.
 - 3.1 Plan ustala:
 - 1) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje,
 - 2) stosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność dla osób niepełnosprawnych,
 - 3) wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

3. Przeznaczenie terenu pod usługi sportu oznacza się symbolem **US** na rysunku planu.
 - 4.1. Plan ustala:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami do ich obsługi,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji,
 - 3) zachowanie co najmniej 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością,
 - 4) wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.
 - 4.2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy obiektów użyteczności publicznej równą granicy strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4.3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1 US(MN₂)** pod zabudowę jednorodzinną pod warunkiem odstąpienia od lokalizacji kotłowni na terenie sąsiednim i przeznaczenie tego terenu pod zabudowę jednorodzinną.

5. Przeznaczenie terenu pod urządzenia obsługi technicznej miasta oznacza się symbolem **T** na rysunku planu.
 - 5.1. Warunkiem lokalizacji obiektów jest ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej.
 - 5.2. Przeznaczenie terenu pod stację gazową oznacza się symbolem **Tg** na rysunku planu.
 - 5.2.1. Plan adaptuje istniejący obiekt.

- 5.3. Przeznaczenie terenu pod kotłownię gazowo-olejową oznacza się symbolem **Tc(MN₂)** na rysunku planu.
- 5.3.1. Linie rozgraniczające terenu określa się orientacyjnie.
- 5.3.2. Dopuszcza się przeznaczenie tego terenu pod zabudowę jednorodzinną pod warunkiem odstąpienia od lokalizacji kotłowni.
6. Przeznaczenie terenu pod zielen urządzoną oznacza się symbolem **Z** na rysunku planu.
- 6.1. Przeznaczenie terenu pod zielen parkową oznacza się symbolem **ZP** na rysunku planu.
- 6.2. Ustala się urządzenie terenów zieleni na podstawie projektu zagospodarowania zielenią.

§ 5 Komunikacja

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu poprzez ulice Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Ługi jako ulice zbiorcze, oraz układ ulic lokalnych i dojazdowych.
2. Obowiązują ustalenia:

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Funkcja ulicy Pasy ruchu	Szerokość w liniach rozgraniczających	Postulowana szerokość jezdni
1 KZ	Kardynała Stefana Wyszyńskiego	zbiorcza 1 x 2	48,0 m	9,0 m
2 KZ	Ługi	zbiorcza 1 x 2	35,0 m	9,0 m
3 KL	Józefa Piłsudskiego	lokalna	27,0 m	9,0 m
4 KL	projektowana	lokalna	30,0 m	7,0 m
5 KL	projektowana	lokalna	16,0 m	5,5 m
6 KL	projektowana	lokalna	20,0 m – 32,0 m	7,0 m
7 KL	projektowana	lokalna	16,0 m	5,5 m
8 KL	projektowana	lokalna	20,0 m – 28,0 m	5,5, m
9 KL	projektowana	lokalna	17,0 m – 13,0 m	5,5 m
10 KD	projektowana	dojazdowa	16,0 m	5,5 m
11 KD	projektowana	dojazdowa	12,0 m - 15,0 m	5,0 m
12 KD	projektowana	dojazdowa	13,0 m	5,0 m
13 KD	projektowana	dojazdowa	15,0 m	5,5 m
14 KD	projektowana	dojazdowa	12,0 m	5,0 m
15 KD	projektowana	dojazdowa	17,0 m	5,5 m
16 KD	projektowana	dojazdowa	12,0 m	5,0 m
17 Kd	projektowana	dojazd	12,0 m zawrotka: 25,0 x 35,0 m	5,0 m

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Funkcja ulicy Pasy ruchu	Szerokość w liniach rozgraniczających	Postulowana szerokość jezdni
18 Kd	projektowana	dojazd pieszo-jezdny	12,0 m zawrotka: 25,0 x 35,0 m	5,0 m
19 Kd	projektowana	dojazd pieszo-jezdny	10,0 m	5,0 m
20 Kd	projektowana	dojazd pieszo-jezdny	8,0 m	

§ 6

Uzbrojenie techniczne

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
 - 1.1. Do czasu wybudowania i uruchomienia sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, z zastrzeżeniem § 3 pkt. 1.2.
2. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 2.1. Do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i odprowadzanie wyspecjalizowanym transportem do punktu zlewnego przy miejskiej oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem § 3 pkt. 1.2.
3. Do czasu wybudowania i uruchomienia miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni ulic do studni chłonnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic, lub do zbiorników retencyjnych.
4. Ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej.
 - 4.1. Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139).
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące i projektowane linie SN i nn.
 - 5.1. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na terenie objętym planem, za wyjątkiem obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
6. Ustala się zasadę ogrzewania budynków jednorodzinnych w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.
 - 6.1. Ustala się zasadę ogrzewania obiektów usługowych z projektowanej kotłowni gazowo-olejowej lub jak w pkt. 6.
7. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na wyznaczone składowisko odpadów.
 - 7.1. Nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek budowlanych możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

§ 7

Ustalenia końcowe

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%.
2. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ługi II”, zatwierdzony uchwałą nr XLVII/173/93 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 listopada 1993 r. (Dziennik Urzędowy województwa warszawskiego Nr 24 poz. 201).
3. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Karczewa, zatwierdzony uchwałą Nr XX/86/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Karczew z dnia 28 maja 1987 r., zmieniony uchwałą Nr VII/39/94 Rady Miejskiej w Karczewie (Dziennik Urzędowy województwa warszawskiego Nr 14, poz. 101 z 1987 r. i Nr 25 z 1994 r.), w zakresie dotyczącym terenu objętego niniejszym planem, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 8

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Karczewie.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa mazowieckiego.