

**UCHWAŁA Nr 361/XXXIX/2001
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 25 października 2001 r.

w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzonego uchwałą nr 42/VI/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii, z dnia 15 listopada 1994r. (Dz. Urz. W. W. Nr 23 poz. 815 z 1994r.) i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów zatwierdzonego uchwałą nr 211/XLI/93 z dnia 25 listopada 1993r. (Dz. Urz. WSW. Nr 1, poz. 5 z 1994r.).

(Warszawa, dnia 3 grudnia 2001 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu uchwały nr 233/XVII/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 września 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów oraz w wykonaniu uchwały nr 308/XXXIV/2001 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2001r. w sprawie uzupełnienia uchwały nr 233/XVII/2000 z dnia 28 września 2000 roku, na wniosek Zarządu Miasta i Gminy Góra Kalwaria Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwała, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. Obszar opracowania

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria z 1994r. i w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania zespołu wsi: Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów z 1993r. dokonuje się zmian na terenie wsi Baniocha dla działek nr 132/23, 132/25, 133/2, 133/3 i 339.

2. Objęte niniejszą uchwałą zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria z 1994r. i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania zespołu wsi: Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów z 1993r. zwane są dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działek nr 132/23, 132/25, 133/2, 133/3 i 339 położonych we wsi Baniocha w gminie Góra Kalwaria - a w skrócie planem.

3. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000. Rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego opracowaniem.

§ 2. Zakres stanowiący rysunku planu

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

(grafikę pominięto)

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):

(grafikę pominięto)

3. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno - wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

§ 3. Obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

1. W granicach objętych planem ustala się podział na obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się, że wyżej wymieniony podział wygląda następująco:

M - obszar zabudowy mieszkaniowej

WZ - obszar ujęcia wody

W - obszar rowów melioracyjnych,

KD,X - obszar komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną,

KS - obszar komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną zgodnie z projektem podstawowym modernizacji odcinka drogi krajowej nr 79 (723) Warszawa-Piaseczno-Góra Kalwaria, wykonanym przez Biuro Projektowe "Dromex" S.A.

2. Dla obszaru komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną KD,X, ustala się dodatkowo podział na tereny o różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się, że w/w podział wygląda następująco:

D - ulica dojazdowa

X - ciąg pieszo-jezdny

3. W granicach objętych planem wyodrębnia się ponadto tereny o różnych zasadach zagospodarowania:

a) teren, na którym należy wyznaczyć pas zieleni izolacyjnej wokół obszaru ujęcia wody,

b) teren, na którym należy wyznaczyć ciąg pieszo-jezdny prowadzący do obszaru ujęcia wody

§ 4. Zadania dla realizacji celów publicznych

Ustala się, że na całym obszarze objętym niniejszym planem można lokalizować zadania dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 5. Ochrona dóbr kultury

Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury.

§ 6. Ochrona i kształtowanie środowiska

1. Stwierdza się, że na terenie objętym planem występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody w postaci otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu.

Ustala się, że na terenie objętym planem wszelkie prace można prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu i w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

Stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu w/w przepisy prawa to:

rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 7 czerwca 1993r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

rozporządzenie Wojewody Warszawskiego nr 171 z dnia 18 października 2000r. zmieniające rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 7 czerwca 1993r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1987 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego oraz

rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1987 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego.

Ustala się, że zmiana ww przepisu nie skutkuje zmianą niniejszego planu, przy czym jest on przepisem nadrzędnym w stosunku do pozostałych ustaleń planu.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 7. M - obszar mieszkaniowy

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

1.1. Zabudowa mieszkaniowa spełniająca wymagania narzucone przepisami dotyczącymi otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu.

1.2. Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ew. poszerzeń obszaru komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną wyznaczonego na rysunku planu oraz ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów; zieleni towarzyszącej i obiektów

małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania w/w obszarze. W/w obiekty muszą spełniać wymagania narzucone przepisami prawa i normami, w szczególności przepisami dotyczącymi otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu.

2. Zasady zagospodarowania

- 2.1. Charakterystyczne cechy budynków
 - 2.1.1. Ustala maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.
 - 2.1.2. Ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.
 - 2.1.3. Ustala się obowiązek podporządkowania wyglądu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej ochronie walorów krajobrazowych środowiska.
 - 2.1.4. Rysunek planu określa nieprzekraczalne linie zabudowy.

Ustala się, że pod pojęciem "nieprzekraczalna linia zabudowy" rozumie się linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczającej obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.

W/w linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej budynków j.w. i można się od niej odsunąć w kierunku przeciwnym niż obszar KD, KX i KS.
- 2.2. Wtórne podziały

Dopuszcza się wydzielenie z omawianego obszaru działek pod zabudowę jednorodziną w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych.
- 2.3. Powierzchnia biologicznie czynna

Ustala się, że minimum 70% obszaru działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną. W przypadku wtórnego podziału obszaru należy zachować w/w współczynnik w obrębie każdej wydzielonej działki.
- 2.4. Komunikacja
 - 2.4.1. Ustala się obowiązek zapewnienia wymaganej przepisami prawa i normami ilości miejsc parkingowych na obszarze opracowania.
 - 2.4.2. Ustala się obowiązek stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych na ciągach pieszo-jezdnych, ciągach pieszych, ścieżkach rowerowych oraz parkingach nieoznaczonych na rysunku planu.

Pod pojęciem "nawierzchnia półprzepuszczalna" rozumie się nawierzchnię, przy zastosowaniu której wody opadowe mają możliwość infiltracji.
- 2.5. Uzbrojenie terenu, usuwanie nieczystości, odpadów i surowców wtórnych
 - 2.5.1. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:
 - a) sieci wodociągowej;
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) sieci energetycznej.

Dopuszcza się do czasu podłączenia terenu do kanalizacji zbiorczej stosowanie szamb szczelnych pod warunkiem uzyskania zgody właściwych w sprawie organów.
 - 2.5.2. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane są do gruntu w granicach obszaru opracowania.

Ustala się, że wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy oczyścić z zawieszin i substancji ropopochodnych w granicach własnej lokalizacji.
 - 2.5.3. Ustala się zakaz stosowania paliw stałych.

Preferowane czynniki grzewcze to gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.
 - 2.5.4. Ustala się, że w przypadku budowy sieci gazowej
 - a) gazyfikacja jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a klientem,
 - b) linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
 - c) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz.

W przypadku braku parkanów szafkę należy umieścić tak, aby umożliwić od niej łatwy dostęp dla pracowników gazowni.
 - d) stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw 139/95.
 - 2.5.5. Ustala się obowiązek budowy sieci elektrycznej. Postuluje się wykonanie sieci elektrycznej kablowej i stacji wewnętrznych.
 - 2.5.6. W przypadku budowy sieci telefonicznej ustala się obowiązek wykonania sieci kablowej.
 - 2.5.7. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady i surowce wtórne w granicach obszaru opracowania. Ilość pojemników i ich usytuowanie musi umożliwiać realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wywóz zawartości.

Należy zapewnić miejsce na minimum cztery typy oznaczonych pojemników na:

 - odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,

- surowce wtórne,
- odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- wydzielone odpady niebezpieczne wydzielone z odpadów komunalnych.

Wywóz odpadów na wysypisko w Łubnej.

2.6. Hałas

Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych lub organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.

2.7. Zieleń

2.6.1. Ustala się, że niedopuszczalne jest likwidowanie i uszkodzanie istniejących pojedynczych drzew z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności realizacji ustaleń planu.

2.6.2. Ustala się, że po uzasadnionym usunięciu pełnowartościowego drzewa konieczne jest wykonanie nasadzeń roślinnych, rekompensujących straty w środowisku przyrodniczym.

2.8. Tereny o ograniczonym użytkowaniu

Na omawianym obszarze występuje strefa uciążliwości od linii energetycznej średniego napięcia.

Stwierdza się, że granice w/w terenów zostały wyznaczone orientacyjnie. Ustala się, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić w/w uciążliwość w oparciu o badania szczegółowe. Zmiany zasięgu strefy nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 8. WZ - Obszar ujęcia wody

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

Ujęcie wody pitnej

2. Zasada zagospodarowania terenu

Podporządkowanie funkcji obszaru.

§ 9. W - Obszar rowów melioracyjnych

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

Rów melioracyjny połączony z zielenią izolacyjną.

2. Zasada zagospodarowania terenu

Ustala się obowiązek ochrony w/w rowu przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik w/w rowu albo zatrucie znajdującej się w nim wody.

§ 10. KD, X Obszar komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną

1. Ustala się funkcję i zasady zagospodarowania obszaru komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną zgodnie z rysunkiem planu, tabelą ustaleń szczegółowych dla obszaru komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną oraz innymi ustaleniami i postulatami zawartymi w niniejszej uchwale a dotyczącymi zagadnień komunikacji.

2. Ustala się, że uzbrojenie inżynierskie tzn. sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, linia średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, kanalizacja teletechniczna, studnie kablowe, szafy kablowe, mieści się w założonych przekrojach poprzecznych KD i KX. W miarę możliwości realizacyjnych zaleca się powstanie kanalizacji deszczowej.

3. Ustala się możliwość parkowania w liniach rozgraniczających KD.

4. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane są po podczyszczeniu do gruntu.

5. Ustala się, że obsługa obszarów sąsiadujących z obszarem KS następuje jedynie z jezdni serwisowych.

6. Tabela ustaleń szczegółowych dla obszaru komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną.

Lp
Ozna
czyen
ie
na
plan
ie
Klas
a
Szer
okoś
ć
jezd
ni

Szerokość w liniach rozgarniaczyh Uwagi i zalecenia realizacyjne
1 2 3 4 5 6
1 KD Dojazdowa D1/2 5,5 13,0 Ulic a projek towana
2 KX Ciag pieszo-jezdny 5,0 ciag pieszo-jezdny po istniejącym śladzie

§ 11. KS obszar komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną - jezdnie serwisowe drogi krajowej 79 (723)

1. Ustala się funkcję i zasady zagospodarowania obszaru komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną zgodnie z projektem podstawowym modernizacji odcinka drogi krajowej nr 79 (723) Warszawa-Piaseczno-Góra Kalwaria, wykonanym przez Biuro Projektowe "Dromex" S.A., z wyjątkiem przesunięcia wlotu ulicy KD.

2. Ustala się obowiązek zastosowania na drodze krajowej odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, mających na celu zapobieżenie powstawaniu oraz przenikaniu na obszary M hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 12. Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Góry Kalwarii i w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów

1. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działek nr 132/23, 132/25, 133/2, 133/3 i 339, położonych we wsi Baniocha w gminie Góra Kalwaria, opracowanym w skali 1:1000 przestają obowiązywać ustalenia zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzonym uchwałą nr 42/VI/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii, z dnia 15 listopada 1994r (Dz. Urz. W. W. Nr 23 poz. 815 z 1994r.) i w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów zatwierdzonym uchwałą nr 211/XLI/93 z dnia 25 listopada 1993r. (Dz.Urz. WSW Nr 1 poz. 5 z 1994r.).

2. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

§ 13. Wzrost wartości nieruchomości

W związku z uchwaleniem niniejszego planu nie określa się wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. Sposób wykonania uchwały

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK NR 132/23, 132/25, 133/2, 133/3, I 389 POŁOŻONYCH WE WSI BANIOCHA W GMINIE GÓRA KALWARIA
(grafikę pominięto)