

68

UCHWAŁA NR XXXVIII/300/2006
Rady Gminy Prażmów
z dnia 16 marca 2006 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów -
części wsi Piskórka, dla obszaru oliterowanego: ABCDEFGHA**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 11 lipca 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr XXVI/220/2005 Rady Gminy w Prażmowie z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów - części wsi Piskórka, dla obszaru oliterowanego: ABCDEFGHA oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Prażmowie Nr XXII/174/2004 z dnia 27 lipca 2004 r. uchwala się co następuje:

DZIAŁ I
Ustalenia ogólne

Rozdział 1

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów na obszarze części wsi Piskórka, o łącznej powierzchni **1,11 ha**.

§ 2.1. Granica planu została określona na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

2. Wykaz uwag do planu wraz z ich rozstrzygnięciem stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów cyfrowo – literowe określające funkcję terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 2. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny:
 - 1) przeznaczenie terenów będących poza granicami planu;
 - 2) istniejące linie podziałów geodezyjnych;
 - 3) zasięg sieci drenarskich.
 3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub komunikację;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu kubaturowego) od ulicy, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu. Z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy, wysuniętych poza obrys budynku oraz wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń).

- 69
- 3) **objektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym,
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 70% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 30% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce;
 - 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany;
 - 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, bez piwnic, istniejących, budowanych lub rozbudowywanych budynków, zlokalizowanych na danej działce budowlanej lub terenie do powierzchni tej działki lub kilku działek, na których ma stać jeden budynek mieszkalny;
 - 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną w metrach od poziomu istniejącego terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi przekrycia stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa. 2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu cyfrowo – literowym. Liczba oznacza numer kolejnego terenu lub kolejny numer drogi, następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi.
- 3) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu;
- 4) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i terenów dróg.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego;
- 3) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

40

§ 8. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 5 m od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KDW;

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: budowle obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleni parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.1. Wskazuje się teren opracowania jako teren położony w granicach:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 2) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
2. W granicach jak w ust. 1 wszelkie zagospodarowanie przedmiotowych terenów powinno uwzględniać uwarunkowania (ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się zakaz:

- 1) wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza;
- 2) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 13. Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakich jest wytwarzane.

§ 14. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport jest wymagany lub może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- 1) drogi wewnętrznej i związanych z nią urządzeń;
- 2) infrastruktury technicznej.

§ 15. 1) Na fragmencie obszaru wskazanym na rysunku planu występują sieci drenarskie. Każdorazowa kolizja, przerwanie sieci drenarskiej przez prace budowlane wymaga jej odtworzenia lub przebudowy.

2) Szczegółowe plany zagospodarowania przestrzennego działek należy uzgadniać z właściwymi służbami w tym zakresie.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. Kształtowania nowej zabudowy winno nawiązywać do lokalnej tradycji, być zharmonizowane z istniejącym zainwestowaniem oraz zgodne z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. Ustala się ogólne warunki dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) obsługa terenów 1-MN oraz 2-MN odbywać się będzie z drogi gminnej położonej poza obszarem planu, w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1-KDW;

§ 18. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 2) potrzeby parkingowe dla inwestycji należy realizować na terenie własnej działki;
- 3) ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny dróg wewnętrznych;

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny jak ust. 1 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej: wszystkie budynki oraz działki budowlane należy podłączyć docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki; ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków;

- 1) dopuszcza się realizację własnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; zbiorniki winny mieć charakter tymczasowy. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne należy obowiązkowo do niej podłączyć, a zbiorniki bezodpływowe należy obowiązkowo odłączyć.
- 3) wody opadowe z terenów dróg winny być odprowadzane do rowów przydrożnych; zrzuty wód opadowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach
- 4) odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów może nastąpić do gruntu w granicach działki;

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących linii elektroenergetycznych;
- 3) sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia zaleca się wykonywać kablami podziemnymi;
- 4) ustala się możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

§ 24.1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć telekomunikacyjną;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy pod budowę linii teletechnicznych.
- 3) sieć telekomunikacyjna powinna być realizowana jako podziemna

2. Na obszarze planu zakazuje się realizacji masztów dla telefonii komórkowej.

§ 25. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) bezwzględnie zabrania się składowania odpadów;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane i scalania działek

§ 26. Każda działka budowlana winna posiadać możliwość:

- 1) bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
- 4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej).

§ 28. W przypadku wykorzystania do celów budowlanych więcej niż jednej działki, należy przyjąć:

- 1) minimalną wielkość działek określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalny front działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22,0 m,
- 3) na cele budowlane infrastruktury technicznej wielkość działek oraz minimalne fronty działek należy kształtować w zależności od potrzeb.
- 4) dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 29. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

DZIAŁ II

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1-MN, 2-MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
 - c) dopuszczalne garaże, budynki gospodarcze jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp., zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
 - f) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
 - g) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej do 10 m,
 - h) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej do 6 m,

- i) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – dwie w tym poddasze użytkowe,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – dwie,
 - k) rodzaj dachu – dwu lub wielospadowy, dla zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie
 - l) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
 - m) kolorystyka dachów stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
 - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²,
 - o) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej – 70% powierzchni działki;
 - p) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
 - q) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m,
 - r) dopuszczalne maksimum 50% długości ogrodzenia w formie pełnej,
 - s) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
 - t) obowiązek wykonywania zatok,
- 4) warunki parkingowe:
- a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe dla osób niepełnosprawnych dla usług nieuciążliwych,
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę chodników;
- 3) warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) jeśli istniejące zagospodarowanie na to pozwala wzdłuż pasów drogowych dopuszcza się realizację chodników.

DZIAŁ III

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 32. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 0% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem.

§ 33. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, na obszarze objętym planem, traci moc fragment zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów Uchwała nr XXXII/383/2001 zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Prażmów nr XXXII/383/2001 z dnia 5 kwietnia 2001 r.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRAŻMÓW

Witold Baliowski