

## 2345

### UCHWAŁA Nr XXIX/238/10

#### RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 4 lutego 2010 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gabryelin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w oparciu o uchwałę nr XL/337/2006 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – części wsi Gabryelin, po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów” zatwierdzonym uchwałą nr XIV/106/2008 Rady Gminy Prażmów z dnia 12 czerwca 2008r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/174/2004 z dnia 27 lipca 2004r. w przedmiocie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów, zmienionej uchwałami: uchwałą Rady Gminy Prażmów z dnia 12 lipca 2006r. nr XLI/339/2006 i uchwałą Rady Gminy Prażmów z dnia 28 lutego 2008r. nr XI/84/2008, Rada Gminy Prażmów uchwała, co następuje:

#### Rozdział Ustalenia ogólne

##### Zakres obowiązywania planu

###### § 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gabryelin, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

###### § 2.

Granice planu przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

###### § 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak tego typu obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak tego typu przestrzeni w obszarze planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepi-

sów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak tego typu terenów i obiektów w obszarze planu;

- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości ze względu na brak terenów wymagających podjęcia tego typu działań na obszarze objętym planem.

#### § 4.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenu określone numerem terenu i symbolem literowym;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów szczególnych i odrębnych aktów prawnych obowiązujących na obszarze objętym planem:
  - 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą bezpieczeństwa.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

#### § 5.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały.

Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 6.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 6) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających albo istniejących granic działki albo obiektów terenowych, w tym w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych - od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadażeń o szerokości do 1m oraz balkonów;
- 8) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć również najwyższy nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli zlokalizowanej na danym terenie;
- 10) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki do całkowitej powierzchni tej działki;

- 11) ciąg pieszo – jezdny – należy przez to rozumieć ulicę przeznaczoną dla ruchu pojazdów i pieszych, klasy drogi dojazdowej, która w przekroju poprzecznym została rozwiązana wg zasad dopuszczonych dla stref zamieszkania, np. bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

Ustalenia ogólne dotyczące  
przeznaczenia terenów, zasad ochrony  
i kształtowania ładu przestrzennego  
oraz parametrów i wskaźników kształtowania  
zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN;
- 3) tereny rolne z dopuszczeniem zalesienia – oznaczone symbolem przeznaczenia R/ZL;
- 4) tereny wód otwartych – oznaczone symbolem przeznaczenia WS.

§ 9.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ;
- 2) drogi klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL;
- 3) drogi klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD;
- 4) ciągi pieszo – jezdne – oznaczone symbolem przeznaczenia KP-J.

2. Podstawowy układ dróg uzupełniają drogi wewnętrzne oznaczone symbolem przeznaczenia KDW.

§ 10.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Dopuszcza się zachowanie, adaptację, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnej pod warunkiem, że nie będą one rozbudowywane w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy nieprzekraczalnej.
4. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych i wewnętrznych oraz rowów melioracyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów i oznaczeniem na rysunku planu.
5. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 11.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Wszystkie obiekty o wysokości równej 100m nad poziom terenu lub więcej stanowią przeszkody lotnicze i dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych wymagają uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

§ 12.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej terenów komunikacji, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o szerokości mniejszej niż 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0m w stosunku do granicy tych dróg; przy czym linia

ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczających dróg publicznych ustalonych w planie,

- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu;
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.

§ 13.

W zakresie lokalizowania znaków informacyjno-plastycznych i reklam:

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem.
- 2) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m<sup>2</sup>, a na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona maksymalnie 1 reklama lub znak informacyjno – plastyczny.
- 3) Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron;
  - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).
- 4) Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach małej architektury i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni dróg publicznych nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
- 5) Ustalenia pkt 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 14.

Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

Zasady ochrony środowiska,  
przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15.

Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych na całym obszarze objętym planem.
- 2) Zaleca się wykonanie nasadzeń szpalerowych drzew w ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15m.
- 3) Zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej oraz kierunku odpływu wody ze źródeł), a także odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.
- 5) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznymi.
- 6) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z uwzględnieniem pkt 7.
- 7) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
- 8) Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
- 9) 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, musi zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.



10) Ustala się, że dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz, że w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) tereny MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

11) Zakazuje się lokalizacji w obszarze planu nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### § 16.

1. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych na całym obszarze objętym planem na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obejmujących cały obszar objęty planem, ustala się:

- 1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zasypywania i przekrywania istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych;
- 5) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków i rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 2m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
- 8) dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości

#### § 17.

1. Ustala się podział terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod następującymi warunkami:

1) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek, z uwzględnieniem ustaleń § 22;

3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowopowstałych działek.

2. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, nie więcej jednak niż o 5%.

3. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:

1) w celu wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych planu;

2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek budowlanych.

4. Podziały własnościowe istniejące przed wejściem w życie planu, nie spełniające wymagań dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonych dla poszczególnych terenów, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń wynikających z przepisów planu dla tych terenów.

5. Ustala się minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

6. Plan adaptuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, przylegające do tych dróg, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej po-

wierzchni i szerokości frontu działki, pod warunkiem, że zostaną zachowane pozostałe ustalenia planu dotyczące zagospodarowania tych działek.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 18.

Na terenach położonych w strefie potencjalnej uciążliwości tras komunikacyjnych zaleca się stosowanie w nowoprojektowanych budynkach rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną ulic zbiorczych sąsiadujących z tymi terenami.

§ 19.

Na terenach położonych w strefie bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ustala się:

- 1) szerokość strefy - po 7,5 m licząc od osi linii na każdą stronę;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 3) możliwość zmniejszenia szerokości strefy określonej w pkt 1 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD oraz ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-J.

§ 21.

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 2.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dla:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny;
  - 2) usług - 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

3. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 22.

Ustala się, że poza drogami publicznymi, ciągami pieszo - jezdnymi i drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu można wydzielić na terenach objętych planem inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe obsługujące działki budowlane przy czym:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych i sięgaczy dojazdowych nie może być mniejsza niż 8m;
- 2) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

§ 23.

1. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla sieci infrastruktury technicznej.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza granice ich lokalizacji.

Sposób i termin  
tymczasowego zagospodarowania,  
urządzenia i użytkowania terenów

§ 24.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

2. Do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, po warunkiem zachowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w planie dla tych terenów oraz dopuszcza się dalsze rolnicze użytkowanie gruntów objętych planem.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

#### Szczegółowe ustalenia dla terenów

##### § 25.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa wolnostojąca;
  - b) lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne.
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
- 4) Zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z 2 lokalami mieszkalnymi, przy czym w przypadku zabudowy bliźniaczej zakaz ten dotyczy jednego segmentu (połówki) budynku bliźniaczego.
- 5) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 6) Zakazuje się lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej.
- 7) Warunki urbanistyczne:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6 metrów, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym;
  - b) geometria dachu – dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
  - e) minimalna powierzchnia działki –  $1000\text{m}^2$ , z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, dla której minimalna powierzchnia działki wynosi  $700\text{m}^2$ ;
  - f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18m, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, dla której minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 12m;
  - g) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $70^{\circ}$  -  $90^{\circ}$ .
- 8) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym;
  - b) dla usług, - 3 miejsca postojowe na każde  $100\text{m}^2$  powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 9) W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
- 10) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
- 11) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
- 12) Obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy potencjalnej uciążliwości tras komunikacyjnych.
- 13) Dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.
- 14) Dla terenów położonych w granicach obszaru o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych zaleca się wykonanie badań geotechnicznych w celu ustalenia warunków posadowienia budynków.

§ 26.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne, o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
- 4) Zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z 2 lokalami mieszkalnymi, przy czym w przypadku zabudowy bliźniaczej zakaz ten dotyczy jednego segmentu (połówki) budynku bliźniaczego.
- 5) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 6) Zakazuje się lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej.
- 7) Warunki urbanistyczne:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 metrów, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6 metrów, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym;
  - b) geometria dachu – dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
  - e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000m<sup>2</sup>;
  - f) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m<sup>2</sup>;
  - g) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18m;

- h) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12m;
  - i) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70<sup>0</sup> - 90<sup>0</sup>.
- 8) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym;
    - b) dla usług - 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
  - 9) W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
  - 10) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
  - 11) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
  - 12) Obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy potencjalnej uciążliwości tras komunikacyjnych.
  - 13) Obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.
  - 14) Dla terenów położonych w granicach obszaru o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych zaleca się wykonanie badań geotechnicznych w celu ustalenia warunków posadowienia budynków.

§ 27.

Dla terenów rolnych z dopuszczeniem zalesienia 1R/ZL ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - uprawy rolne bez prawa lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej.
- 2) Dopuszcza się zalesienie terenu.

§ 28.

Dla terenów wód otwartych 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny wód otwartych, w tym tereny rowów i urzą-



dzeń melioracyjnych, oraz towarzyszące im tereny zieleni.

- 2) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 3) Wyklucza się lokalizowanie zabudowy i innych obiektów niż wymienione w pkt 2.
- 4) Wyklucza się przekrywanie istniejących rowów melioracyjnych.
- 5) Ustalenie pkt 4 nie dotyczy przepustów drogowych realizowanych w ciągach istniejących i projektowanych dróg i ulic oraz kładek dla pieszych.

Szczegółowe ustalenia  
dotyczące systemów komunikacji

§ 29.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL i drogi dojazdowe KDD a także ciągi pieszo – jezdne KP-J i drogi wewnętrzne KDW wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL i drogi dojazdowe KDD tworzą podstawowy układ komunikacyjny.
3. Ciągi pieszo - jezdne oznaczone symbolem KP-J i drogi wewnętrzne KDW tworzą uzupełniający układ komunikacyjny.
4. Ustala się:

Lp.	Symbol terenu	Kategoria drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Inne
1	1KDZ (ul. Dębowa, ul. Akacyjowa)	zbiorcza	ustala się południową i zachodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu	komunikacja autobusowa
2	2KDZ (ul. Polna)	zbiorcza	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w granicach obszaru objętego planem szerokość pasa terenu przewidzianego pod drogę wynosi 10 m	komunikacja autobusowa
3	3KDL	lokalna	12 m	
4	4KDL (ul. Leśna)	lokalna	12 m	
5	5KDL	lokalna	ustala się, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających jest równa szerokości działki nr ewidencyjny 90 tj. ok. 13-14 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania drogi 5KDL z drogą 4KDL gdzie szerokość ta szerokość ta wynosi 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu	
6	6KDD	dojazdowa	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w granicach obszaru objętego planem szerokość pasa terenu przewidzianego pod drogę wynosi 5 m	
7	7KDD	dojazdowa	10, 12 m - zgodnie z rysunkiem planu	
8	8KP-J	ciąg pieszo - jezdny	zmienna 6 - 10 m - zgodnie z rysunkiem planu	
9.	9KDW	istniejąca droga wewnętrzna	8 m	

5. Ustala się obowiązek realizacji dróg 1 KDZ, 2KDZ w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 30.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

3. Wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów odwadniających po ich uprzednim podczyszczeniu.
4. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji KD i KP-J.

§ 31.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

§ 32.

1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - 1) Wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być docelowo podłączone do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.
  - 2) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych.
  - 3) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki.
  - 4) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów dróg może nastąpić do rowów odwadniających realizowanych wzdłuż dróg lub studni chłonnych po ich wstępnym podczyszczeniu.
  - 5) Ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.
  - 6) Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
2. Ustala się, że 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.
3. 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 elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.
  - 2) Zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4kV.
  - 3) Nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspo-

kojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym zakładem energetycznym.

- 4) Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nn na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami § 23 ust. 3.
4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
  - 1) Wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.
  - 2) Ustala się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług.
  - 3) Trasy pod gazociągi należy rezerwować w liniach rozgraniczających dróg.
  - 4) Dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowiły jedyne źródła ogrzewania budynków.
5. Telekomunikacja:
  - 1) Zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,
  - 2) Zaleca się docelową likwidację linii napowietrznych.
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
  - 1) Wszystkie odpady z terenu objętego planem muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych.
  - 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 kilka działek budowlanych.

Rozdział 3

**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 33.

Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 34.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów MN/U, MN – 15%,
- 2) dla terenów R/ZL, WS, KDZ, KDL, KDD, KP-J, KDW – 0,01%.

§ 35.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego południowej części gminy Prażmów.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 37.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 38.

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

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów:  
*Witold Balikowski*