



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 30 listopada 2016 r.

Poz. 10308

**Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.210.2016.BŁ**

**Wojewody Mazowieckiego**

z dnia 24 listopada 2016 r.

dotyczy uchwały Nr XXV.208.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 października 2016 r. ,, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów "



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.210.2016.BŁ

Warszawa, 24 listopada 2016 r.

**Rada Gminy Prażmów**  
**ul. Czołchańskiego 1**  
**05 – 505 Prażmów**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXV.208.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 października 2016 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów”, w zakresie w jakim wynika z jej części tekstowej i graficznej, możliwość realizacji zabudowy na terenie 1MNU, w odległości do 10 m od granicy z obszarem kolejowym.

#### **Uzasadnienie**

Rada Gminy Prażmów na sesji w dniu 27 października 2016 r., podjęła uchwałę Nr XXV.208.2016 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów”. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p.,

kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Zgodnie z zasadami sporządzania planu miejscowego, dotyczącymi zakresu fakultatywnych jego ustaleń, określonych w art. 15 ust. 3 pkt 7 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan powinien zawierać w zależności od potrzeb m.in. granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych. Obowiązek wyznaczenia stref ochronnych dla terenów zamkniętych przewiduje również § 7 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, iż projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in.: „5) granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych”.

Ponadto szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia użytkowania, w tym również zakaz zabudowy, na terenach graniczących z obszarem kolejowym, wynika wprost z przepisów odrębnych, tj. z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727), który stanowi, iż „**Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (...)**”. Obszarem kolejowym jest zaś, w myśl art. 4 pkt 8 ww. ustawy „(...) powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy”. Zaznaczyć także należy, iż ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w sąsiedztwie linii kolejowej wynikają również z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227). Obszar kolejowy jest zaś jednym z rodzajów terenu zamkniętego, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 z późn. zm.).

Skoro zatem obszar objęty planem miejscowym, graniczy z działką ewidencyjną nr 337 obręb Ustanów, jednostka ewidencyjna Prażmów, stanowiącą teren zamknięty (zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych <Dz. Urz. MR z 2014 r. poz. 25>), to mają tu zastosowanie ww. przepisy. Tymczasem na rysunku planu miejscowego zamiast wprowadzić jednoznacznie zakaz zabudowy, poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od obszaru kolejowego, wprowadzono strefę ograniczonego użytkowania terenów, gdzie mają obowiązywać przepisy odrębne (§ 15 uchwały). Zatem w przedmiotowej sprawie nie nastąpiła konsumpcja wskazanych wyżej przepisów odrębnych. Przypomnieć należy, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowi źródło prawa powszechnie obowiązującego, mając moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajduje się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, oraz rozporządzeniami. Oznacza to konieczność zgodności z wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Co więcej brak jednoznacznych ograniczeń w lokalizacji zabudowy, w odległości 10 m od obszaru

kolejowego, w przedmiotowym planie miejscowym, stanowi również istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo: „9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”.

Rada Gminy Prażmów poprzez brak wprowadzenia jednoznacznych ograniczeń dotyczących sytuowania budowli, budynków na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego (art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p.), co oznacza konieczność wyeliminowania części ustaleń uchwały (wskazanych w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego) z obrotu prawnego.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji art. 15 ust. 1 uchwały, w zakresie zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych, które byłyby inne gdyby do powyższych naruszeń nie doszło.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, nietyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieściśłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu, nadzorczym mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne.

Wziąwszy wszystkie okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXV.208.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 października 2016 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów”, w zakresie w jakim wynika z części tekstowej i graficznej planu, możliwość realizacji zabudowy na terenie 1MNU, w odległości do 10 m od granicy z obszarem kolejowym, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Szipera



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 grudnia 2016 r.

Poz. 11306

### UCHWAŁA NR XXV.208.2016 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 października 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XIII.97.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 listopada 2015r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, przyjętego uchwałą nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 roku, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się działki ew. nr 285/12, 285/13 obręb ewidencyjny Ustanów.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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 ze względu na brak występowania tej problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie odległości (w metrach).

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenu**

**§ 6.** Ustala się linię rozgraniczającą teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu.

**§ 7. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu dla obszaru objętego planem MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, które wskazano i zwymiarowano na rysunku planu, w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej z drogą położoną poza obszarem planu, stanowiącą granicę planu.

2. Wszelka zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

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

§ 10. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

§ 11. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 12. 1. Cały obszar planu położony jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie wykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu.

§ 14. W granicach planu wskazuje się teren oznaczony symbolem MNU w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o których mowa w przepisach ochrony środowiska.

### **Rozdział 5.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 15. Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w strefie ograniczonego użytkowania od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 17. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° – 110°.
- 4) parametry określone w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 18. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę zlokalizowaną przy granicy z terenem MNU.

§ 19. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na terenie na którym jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ust.2.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny;
- 2) usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na budynek.

3. Nie wyznacza się miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 20. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenie MNU w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

2. Ustala się przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 32$ .

3. Do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni.

§ 22. 1. Ustala się docelowe odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej.

2. Ustala się przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 40$ .

3. Do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

§ 23. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MNU w granicach działki budowlanej.

§ 24. 1. Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

2. Ustala się przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 32$ .

3. Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 25. Ustala się docelowe zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV.

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła.

§ 27. 1. Ustala się docelowe zaopatrzenie w telekomunikację poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacji.

2. Ustala się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 28. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

§ 29. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.



## **Rozdział 10. Ustalenia stawek procentowych**

**§ 30.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

## **DZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe**

### **Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenów funkcjonalnych**

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku usługowego na działce budowlanej,
  - b) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku garażowego na działce budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 12 m,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 6 m,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,05,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,6,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
  - h) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%,
  - i) dopuszcza się realizację podpiwniczeń w zabudowie mieszkaniowej,
  - j) zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25° -45°,
  - k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym oraz odcieniach szarości, brązu, zieleni, czerni,
  - l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach pastelowych z wykluczeniem kolorów jaskrawych, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 3) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, położonej poza obszarem planu.

## **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 32.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze, o którym mowa w § 2 traci moc Uchwała nr XXXII/329/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 05 kwietnia 2001r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów.

**§ 33.** Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

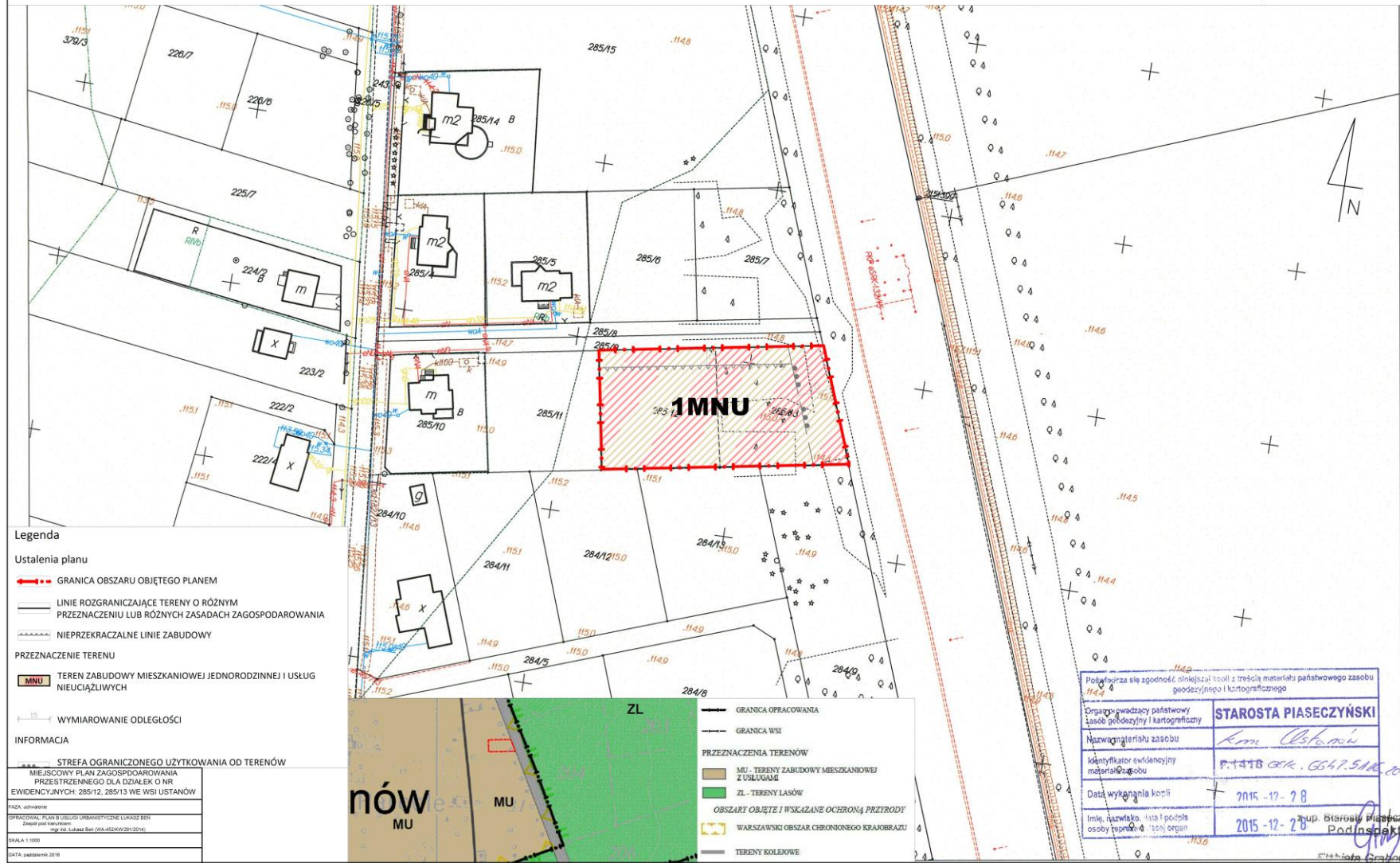
**§ 34.** Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady:  
*Robert Dulewski*

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XXV.208.2016  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 27 października 2016 roku



**Legenda**

**Ustalenia planu**

- - - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- 1MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH

- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI

**INFORMACJA**

- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD TERENÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EWIDENCYJNYCH: 285/12, 285/13 WE WSI USTANÓW

|                        |
|------------------------|
| PLAN: 1:1000           |
| DATA: październik 2016 |

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA WSI
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- ZL - TERENY LASÓW
- OBSZAR OBTUŻE I WSKAZANE OCHRONĄ PRZYRODY
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY KOLEJOWE

Podpisano się zgodnie z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Organ władzy państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny                               | <b>STAROSTA PIASECZYŃSKI</b> |
| Nazwa i adres organu   | <i>Km. Obłoch</i>            |
| Identyfikator ewidencyjny materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego | 71418 GK. 6547.5116.00       |
| Data wykonania kopii   | 2015-12-28                   |
| Imię, nazwisko, tytuł podlega osoby (podpis) organu                                    | 2015-12-28 <i>Podpis</i>     |

*Elżbieta Grabisz*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.208.2016  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Rada Gminy Prażmów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016r. do 3 października 2016r, w terminie do dnia 18 października 2016r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Tym samym Rada Gminy Prażmów stwierdza się brak postaw do podjęcia czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV.208.2016  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 27 października 2016 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy:

- 1) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016r. poz. 672), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust.2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

**§ 4. 1.** Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015r. poz. 139 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).