



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2018 r.

Poz. 4694

UCHWAŁA NR XXXVII.343.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 1 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wągradno

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 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XXIII.186.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 sierpnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wągradno stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wągradno zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały, stanowiącymi integralną część 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 ewidencyjne nr 65/1 i 65/2 obręb ewidencyjny Wągradno.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu 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 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 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 – 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 linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej i usług – MNU;
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej – KDL.

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 publiczną oznaczoną symbolem KDL.

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 400m² 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 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. 1. Cały obszar planu położony jest w zasięgu obszarów zmeliorowanych.

2. Nakazuje się kompleksową przebudowę urządzeń melioracyjnych przed realizacją zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

§ 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.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) powierzchnia działki i szerokości frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 °;
- 3) parametry określone w pkt. 1, 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę oznaczoną symbolem KDL.

§ 18. 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 jednorodzinnym,
- 2) usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100m² 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.

§ 19. 1. Ustala się, że można wydzielić na terenach objętych planem drogi wewnętrzne obsługujące działki budowlane przy czym minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8m.

2. Obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem nawrotowym, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12m.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

2. Ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\varnothing 32$.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej.

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

2. Ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\varnothing 40$.

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

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

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

2. Ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\varnothing 32$.

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

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

2. Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną 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.

3. Wysokość o której mowa w § 31 pkt. 2 lit. c nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 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 8.

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 9. 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 10. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - b) zabudowa usługowa.
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej z działek budowlanych ustala się realizację:
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego w zabudowie bliźniaczej lub
 - jednego wolnostojącego budynku usługowego lub
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego lub
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego.
 - 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) minimalna intensywność zabudowy nie mniej niż – 0,05;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy nie więcej niż – 0,6;
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%;
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
 - i) dopuszcza się realizację podpiwniczeń w zabudowie mieszkaniowej;
 - j) zadaszenia budynków 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, czerni z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach pastelowych z wykluczeniem kolorów jaskrawych, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16m,
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 700 m²dla jednego budynku;
- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 32. 1. Ustala się południową linię rozgraniczającą drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 2 do 3m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wyklucza się przykrywania istniejącego rowu przydrożnego za wyjątkiem przepustów drogowych.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 33. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

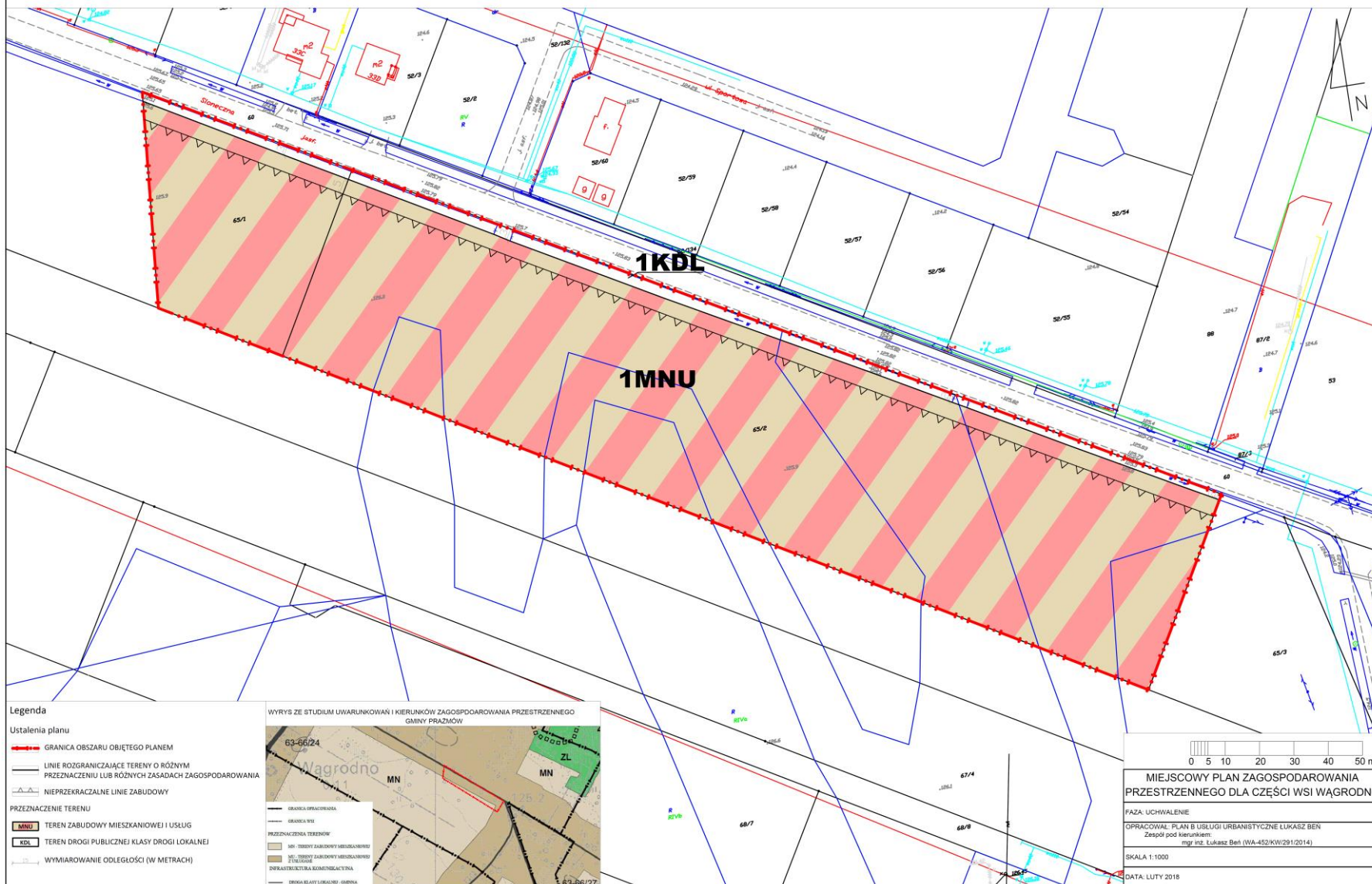
§ 34. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Robert Dulewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI WĄGRODNO

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXVII.343.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 1 marca 2018 r.



Legenda

Ustalenia planu

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

PRZEZNACZENIE TERENU

- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI LOKALNEJ
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)



0 5 10 20 30 40 50 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI WĄGRODNO

FAZA: UCZWALENIE

OPRACOWAŁ: PLAN I USŁUGI URBANISTYCZNE LUKASZ BEN
Zespół pod kierunkiem:
mgr inż. Lukasz Ben (WA-452/KW/2014)

SKALA 1:1000

DATA: LUTY 2018

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII.343.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 1 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Rada Gminy Prażmów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wągradno, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2017r. do 29 grudnia 2017r., w terminie do dnia 17 stycznia 2018r. nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII.343.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 1 marca 2018 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wągradno, 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) dróg gminnych;
- 2) 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 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 2017r. poz. 519 ze zm.), 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 2017r. poz. 220 ze 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 2017r. poz. 2077 ze zm.)

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci 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 2017r. poz. 328 ze 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 2017r. poz. 220 ze zm.)