



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 czerwca 2019 r.

Poz. 7909

UCHWAŁA NR V.27.2019 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 15 marca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola – etap II

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 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w wykonaniu uchwały nr XIII.98.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 listopada 2015r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola oraz uchwały nr XXXVI.325.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII.98.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 listopada 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola oraz uchwały nr V.26.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 15 marca 2019r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII.98.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 listopada 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola oraz 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 Jaroszowa Wola – etap II 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. Planem objęto obszar oznaczony 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 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 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. 1. 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 (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 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, linii rozgraniczającej terenu lasu, granicy lasu, granicy obszaru objętego planem 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 przeznaczenia terenu

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – MNU;
- 2) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – KDW.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, które wskazano i zwymiarowano na rysunku 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 lokalizowanie 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 następujące parametry nowowydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Część obszaru planu położona jest w Chojnowskim Parku Krajobrazowym oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Część obszaru planu położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

§ 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 frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się 15° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako MNU ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8 m.

§ 18. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na terenie na której jest inwestycja, 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 jednorodzinnym,
- 2) usług – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal w budynku.
3. Nie wyznacza się miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 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 na terenie dróg.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem MNU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 25. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji.

§ 26. 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.

§ 27. 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

§ 28. 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 dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 31. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego symbolem: 1MNU.

1) Przeznaczenia podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację:

- jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej lub
- jednego wolnostojącego budynku usługowego lub
- jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego lub
- jednego budynku mieszkalnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego;

b) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego i jednego garażowego,

c) dopuszcza się realizację:

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dróg wewnętrznych, miejsc postojowych;

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03;

- e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,5;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%;
 - g) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;
 - h) maksymalną wysokość zabudowy o której mowa w pkt.3 lit. a ustala się w wielkości 12 metrów,
 - i) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się w wielkości 8 metrów,
 - j) zadaszenia zabudowy 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 i brązowym oraz odcieniach szarości,
 - l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1200 m²,
 - b) pod budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 m²;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- a) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 1200m², dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej nie mniejsza niż 700m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 18m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 11m.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 32. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW.

- 1) Przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8 metrów;
- 3) Ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

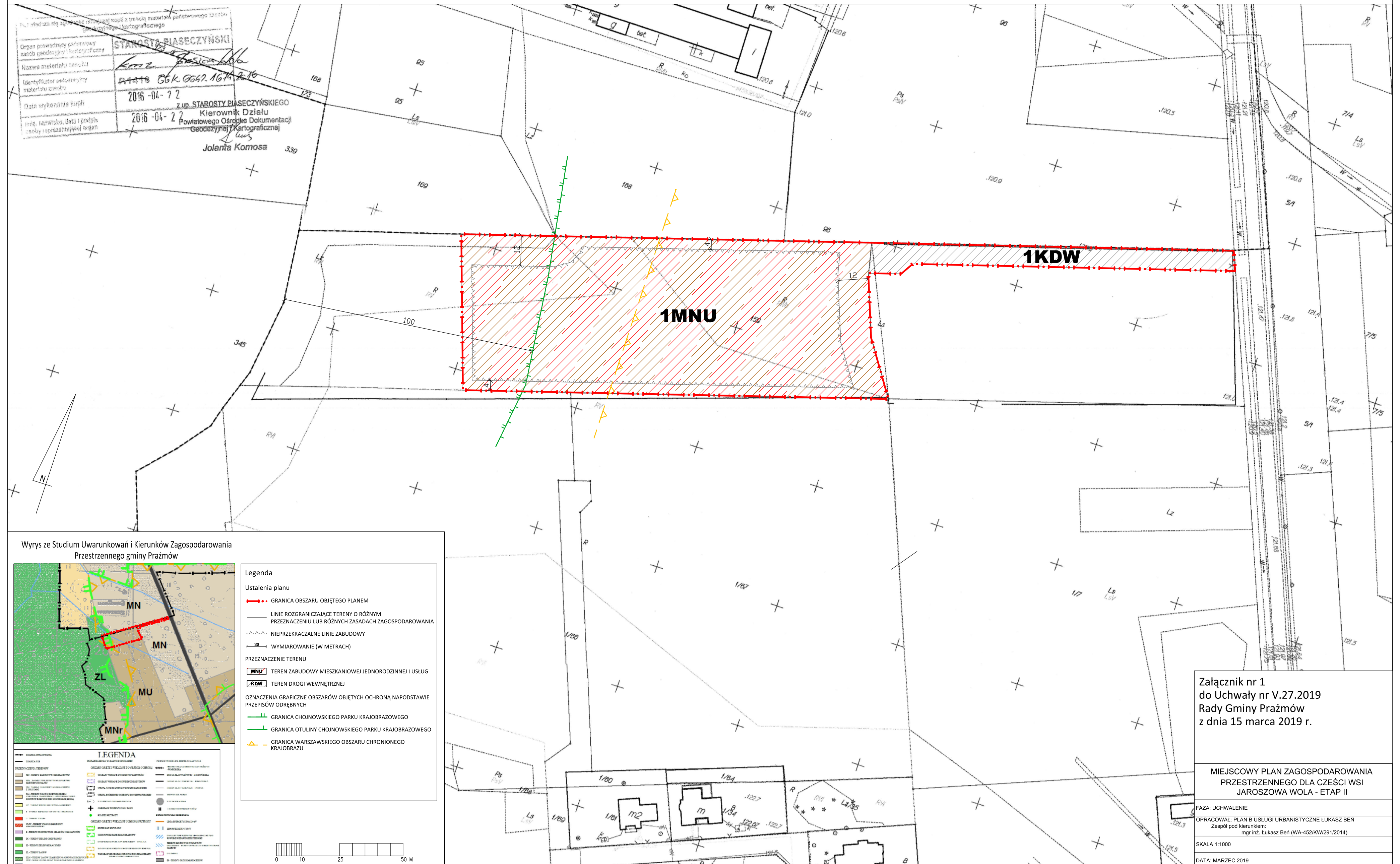
§ 33. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 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.

Przewodnicząca Rady

Danuta Błaszczyk



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V.27.2019
Rady Gminy Prażmów
z dnia 15 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Rada Gminy Prażmów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2017r. do 6 września 2017r., w terminie do dnia 22 września 2017r. wpłynęła 1 uwaga, którą Wójt Gminy uwzględnił, natomiast do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2018 r. do 18 grudnia 2018r., w terminie do dnia 3 stycznia 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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 V.27.2019

Rady Gminy Prażmów

z dnia 15 marca 2019 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola – etap II, 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: 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 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 2018 r. poz. 799 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 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018r. poz. 755 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 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 2018r. poz. 1152), 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 2018r. poz. 755 ze zm.).