



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 stycznia 2020 r.

Poz. 1447

UCHWAŁA NR XVI.145.2019 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 16 grudnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 272/28 we wsi Łoś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), zgodnie z uchwałą Nr V.22.2019 z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 272/28 we wsi Łoś oraz stwierdzając brak naruszeń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zatwierdzonego uchwałą nr XXXII.291.2017 z dnia 1 czerwca 2017 r., Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 272/28 we wsi Łoś, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,13 ha.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla działki ewidencyjnej nr 272/28 we wsi Łoś, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) kolorystykę dachów i elewacji ścian zewnętrznych budynków;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) zakazu zabudowy;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów przestrzeni publicznych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 7) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

§ 3. Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linią mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, wykusz, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) uciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które jest zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko albo mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego istnieje obowiązek przygotowania raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jest zaliczone do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu dla całego obszaru objętego planem miejscowym U – teren zabudowy usługowej.

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 ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku przeznaczenia podstawowego, o ile nieprzekroczone zostaną parametry, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenu U.

§ 6. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg położonych poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla geometrii dachów ustala się: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garażowych.

3. Ustala się kolorystykę elewacji ścian zewnętrznych - pastelową, zakaz stosowania barw jaskrawych.

4. Ustala się kolorystykę dachów - stonowaną, zakaz stosowania barw jaskrawych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Cały obszar objęty planem stanowi fragment otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Cały obszar objęty planem stanowi fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 zagospodarowanie przedmiotowych terenów musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej na całym obszarze objętym planem.

§ 9. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 10. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 11. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, kolorystyki ścian zewnętrznych i kolorystyki dachów, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 12. Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię elektryczną z wiatru.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 13. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę publiczną, położoną poza obszarem objętym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 14. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów z kartą parkingową;

2) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem U, w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości.

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

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

- 1) docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

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

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
- 2) gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 7.

Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy

- § 24.** 1. Na obszarze objętym planem miejscowym występują elementy sieci drenarskiej pn. „Łoś”.
2. Ustala się ich ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości

§ 25. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 26. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1200 m²;
- 2) dopuszcza się do 10° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokal mieszkalny będący częścią obiektu przeznaczenia podstawowego, nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200 m²;
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej do granicy planu drogi gminnej - ul. Spółdzielczej.

Rozdział 12.**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 30. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodnicząca Rady

Danuta Błaszczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 272/28 WE WSI ŁOŚ

0 25 50 100 m

1:1 000

ŁOŚ

Legenda

USTALENIA PLANU

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

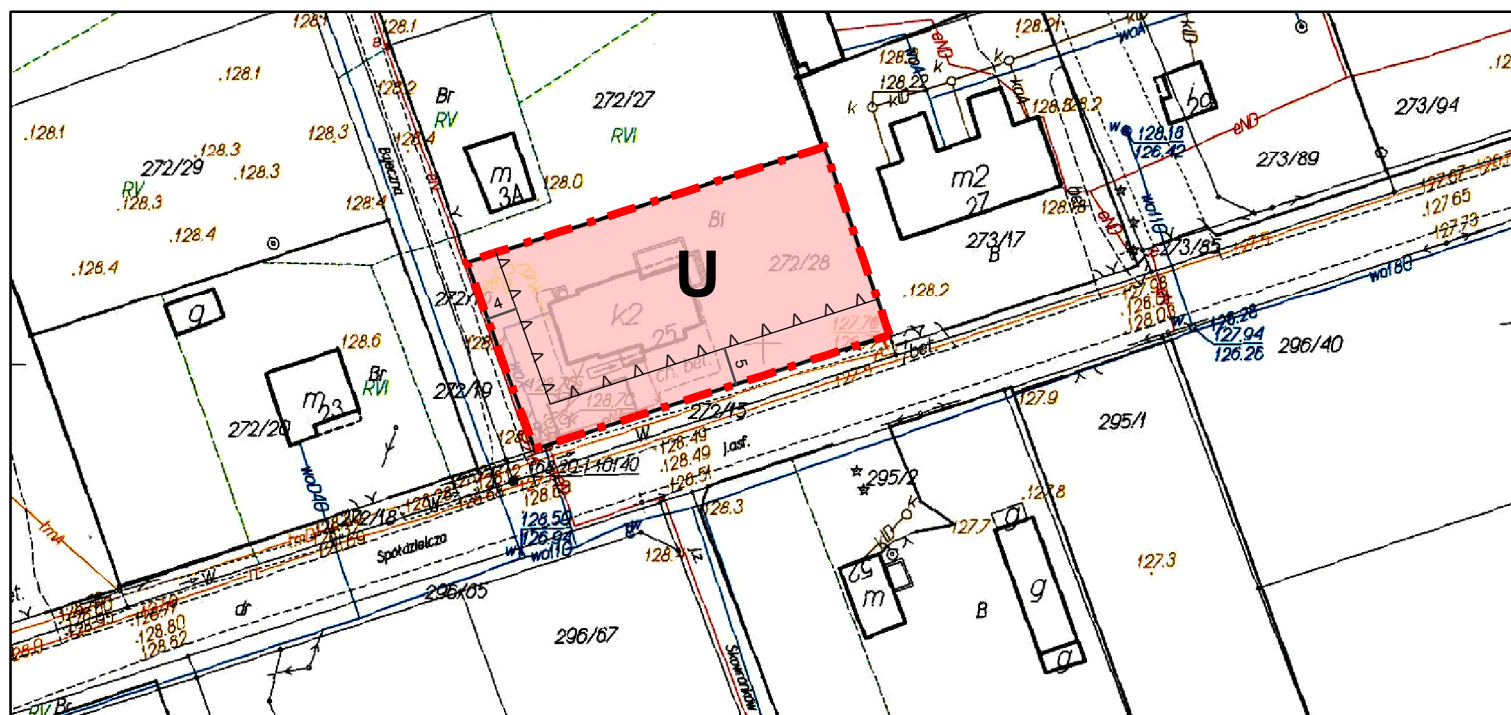
Przeznaczenie terenu

U - tereny zabudowy usługowej

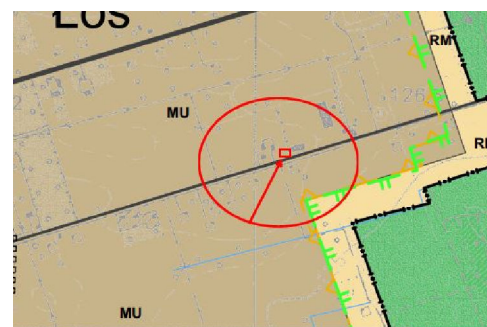
nieprzekraczalna linia zabudowy

Linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

Załącznik nr 1
do uchwały nr...XVI.145.2019.....
Rady Gminy Prażmów
z dnia 16 grudnia 2019 r....



Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI.145.2019

Rady Gminy Prażmów

z dnia 16 grudnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. 2019 poz. 869, ze zm.) Rada Gminy Prażmów rozstrzyga, co następuje:

Na terenie objętym planem miejscowym nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego gmina nie ustala zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI.145.2019

Rady Gminy Prażmów

z dnia 16 grudnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PLANU

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach 4 – 25 października 2019 r. oraz minimum 14 dni po nich następujących tj. do dnia 8 listopada 2019 r. nie złożono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 272/28 we wsi Łoś.