



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2020 r.

Poz. 4772

UCHWAŁA NR XVIII.168.2020 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 26 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II” - etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Gminy Prażmów, w oparciu o uchwałę Nr XX/133/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 14 marca 2012 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów II, zmienioną uchwałami: Nr XXII/144/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 maja 2012 roku, Nr XIV.115.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 29 października 2019 roku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów, przyjętego uchwałą Nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r., zmienioną uchwałą Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II” - etap II, obejmujący obszar położony w południowo-wschodniej części Prażmowa, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1000.

2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) wymiarowanie w metrach.

§ 2. 1. Ilekcrc w uchwałe jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt 2, oznaczony symbolem i pokazany na rysunku planu, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
 - 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, wiat i altan od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe o wysięgu nie większym niż 1,5 m, a także: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
 - 3) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
 - a) dla budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki - od poziomu najniżej położonego przyległego gruntu lub urządzonej powierzchni do najwyżej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.

ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określona w lit. a, w przypadkach:
 - przeznaczenia ich na potrzeby lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 4 lit. d,
 - przeznaczenia ich na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,01 ha,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m, umożliwiających skomunikowanie działek budowlanych z drogą publiczną;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) w granicach planu nie wyznacza się obszaru wymagającego przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
 - b) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki - 0,15 ha, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w pkt 2 lit. b i c,
 - minimalna szerokość frontu działki - 18 m, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w pkt 2 lit. b i c,
 - wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do działki stanowiącej dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. c, a krawędzią tego dojazdu, mieszczące się w przedziale 60 - 120°;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,

- c) dopuszcza się wszelkie obiekty stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, w tym między innymi obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itp., dla których dopuszcza się kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. e oraz pod warunkiem, że obiekty te nie będą uniemożliwiały realizacji funkcji i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem, o którym mowa w pkt 1,
 - d) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy, w tym między innymi służących obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp.,
 - e) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne - do 8 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - do 5 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - budynki mieszkalne - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna,
 - g) geometria dachów budynków:
 - budynki mieszkalne - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°-45°, dopuszcza się zwiększenie kąta nachylenia połaci dachowych do 70° w przypadku realizacji dachów mansardowych,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - h) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń wejść, tarasów, balkonów, wykuszy, lukarn itp., a także, w przypadku altan, wiat i obiektów infrastruktury technicznej - ich dachów lub przekryć,
 - i) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) powierzchnia zabudowy altan nie może przekroczyć 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej,
 - k) powierzchnia zabudowy wiat nie może przekroczyć 50 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej,
 - l) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - m) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,50,
 - minimalna - 0,01,
 - n) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) w przypadku braku linii zabudowy dla działek budowlanych i wydzielania dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. c, budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6 m od tych dojazdów,
 - p) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo przy granicach,
 - q) dopuszcza się montaż znaków firmowych, a także szyldów, umieszczanych na elewacjach budynków, w których działalności te są prowadzone, przy czym łączna powierzchnia wszystkich znaków firmowych i szyldów na jednej elewacji, liczona po ich obrysie zewnętrznym, nie może przekraczać 2% powierzchni tej elewacji;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
- a) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

- b) zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ogrodzenia winny być realizowane jako ażurowe, umożliwiające zachowanie migracji zwierząt, w szczególności herpetofauny i drobnych ssaków (bez podmurówek, z prześwitem nad powierzchnią ziemi lub z otworami stanowiącymi przejście dla migrujących zwierząt);
- 6) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji:
 - punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,
 - usług handlu hurtowego,
 - stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,
 - b) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) zakaz umieszczania reklam o powierzchni większej niż 2 m²,
 - e) zakaz lokalizacji masztów, anten i innych budowli, których wysokość przekracza 20 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - f) zakaz dokonywania wszelkich inwestycji oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogłyby doprowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych, przy czym dopuszcza się zastosowanie rozwiązań alternatywnych (w zakresie zmiany systemu), pod warunkiem zapewnienia ochrony terenów przed zalewaniem,
 - g) w zagospodarowaniu należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi związane z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej, występowaniem trudnych warunków gruntowo-wodnych;
- 7) ustalenia w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - pośredni dostęp do drogi publicznej - do ulicy Błońskiej lub ulicy Kołczatki, leżących poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych, systemem kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie takich ścieków do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z budynków i powierzchni utwardzonych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, kierowanych do systemów kanalizacji do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych,
 - g) wykorzystywanie do celów grzewczych gazu ziemnego, pomp ciepła, oleju, energii słonecznej lub energii elektrycznej,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
 - i) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb,
 - j) dopuszcza się, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenu,

- k) na potrzeby budynków mieszkalnych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej:
- dwa stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - trzy stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług handlu, przy czym nie mniej niż dwa w obiektach o powierzchni mniejszej niż 100 m²,
 - trzy stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych w obiektach usług turystyki,
 - jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług innych niż wymienione w tiret drugie i trzecie,
- l) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych w budynkach lub na terenie działek budowlanych poza budynkami,
- m) miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, na warunkach określonych w pkt. 4-7;
- 9) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 20%.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. W granicach planu traci moc uchwała Nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 146, poz. 3230 z dnia 5 czerwca 2002 r.).

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodnicząca Rady

Danuta Błaszczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - DLA CZĘŚCI WSI PRAŻMÓW II - ETAP II

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr ..XVIII.168.2020..
Rady Gminy Prażmów
z dnia ..26 lutego 2020 r.....

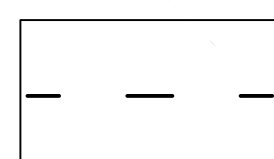
1 : 1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PRAŻMÓW

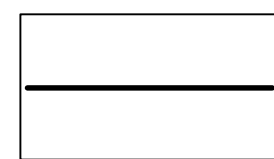
1 : 10 000

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej

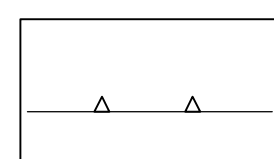
Ustalenia planu



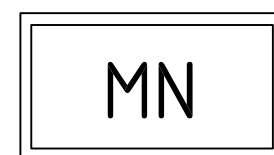
granica obszaru objętego planem



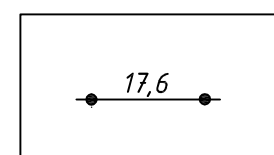
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



linie zabudowy nieprzekraczalne

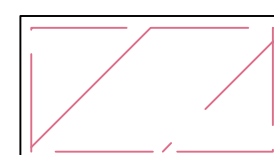


teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

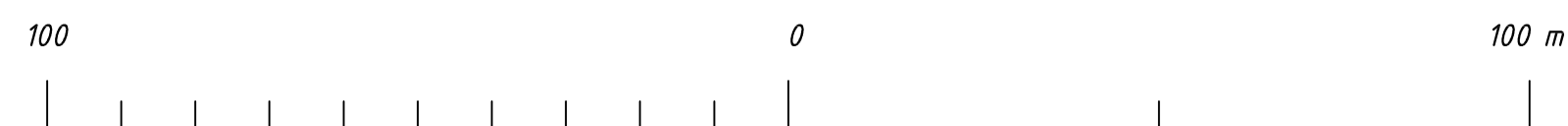


wymiarowanie w metrach

Część informacyjna



obszar objęty pierwszym etapem opracowania
/fragment/



1 cm - 10 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII.168.2020
Rady Gminy Prażmów
z dnia 26 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Gminy Prażmów rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego w dniach od 2 lipca 2018 r. do 24 lipca 2018 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, złożono uwagi, których zakres przedstawiono w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącym część dokumentacji prac planistycznych sporządzonych dla tego planu. Żadna z tych uwag nie dotyczy obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II” - etap II.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II” - etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2019 r. do 7 stycznia 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnych uwag, w wyznaczonym do dnia 21 stycznia 2020 r. terminie.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII.168.2020

Rady Gminy Prażmów

z dnia 26 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Gminy Prażmów rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II” - etap II wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu Gminy Prażmów na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.