



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 grudnia 2016 r.

Poz. 11305

### UCHWAŁA NR XXV.207.2016 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 października 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolonia Gościeńczyce działka nr ewidencyjny 52/2**

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 .X.71.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 sierpnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kolonia Gościeńczyce 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 części wsi Kolonia Gościeńczyce działka nr ewidencyjny 52/2, 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 działkę nr ew. 52/2 obręb ewidencyjny Kolonia Gościeńczyce.

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 kulturowego;
- 4) 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;

- 5) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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, 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 określona 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 ład przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, które wskazano i zwymiarowano na rysunku planu.

2. Dopuszcza się usytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy z działką ew. nr 52/3.

§ 9. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) nakazuje się realizację nowych ogrodzeń w formie ażurowej, celem zachowania przejścia dla drobnych zwierząt, z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań:
  - a) fundamentów punktowych ogrodzenia bez podmurówek,
  - b) ogrodzenia z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,
  - c) zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu,
  - d) zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, wysokość cokołu nie więcej niż 10 cm.

§ 10. Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem;
- 2) Nie dopuszcza się sytuowania urządzeń reklamowych na elewacji budynków;
- 3) Nie dopuszcza się umieszczania na ogrodzeniu tablic i banerów reklamowych, których łączna powierzchnia nie przekroczy 2m<sup>2</sup> na działce budowlanej.

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

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

§ 13. Ustala się następujące parametry nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

### **Rozdział 4.**

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

§ 14. 1. Cały obszar planu położony jest w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

§ 16. 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

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

2. Urządzenia muszą być przebudowane (zlikwidowane) kompleksowo dla całych, istniejących w dniu wejścia w życie planu działek ewidencyjnych, przed ich podziałem, warunki odłączenia i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokości frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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 7.**

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

§ 20. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogę zlokalizowaną przy granicy z terenem opracowania.

§ 21. 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 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 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**

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

§ 23. 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.

§ 24. 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.

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

§ 26. 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.

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

§ 28. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła.

§ 29. 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.

**§ 30.** 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**

**§ 31.** 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**

**§ 32.** 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**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala 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 – 0,5,
  - 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) zadania budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°,
  - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym oraz odcieniach szarości, brązu, zieleni, czerni,
  - k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień.

- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20m.
- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 34.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze, o którym mowa w § 2 traci moc Uchwała nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów.

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

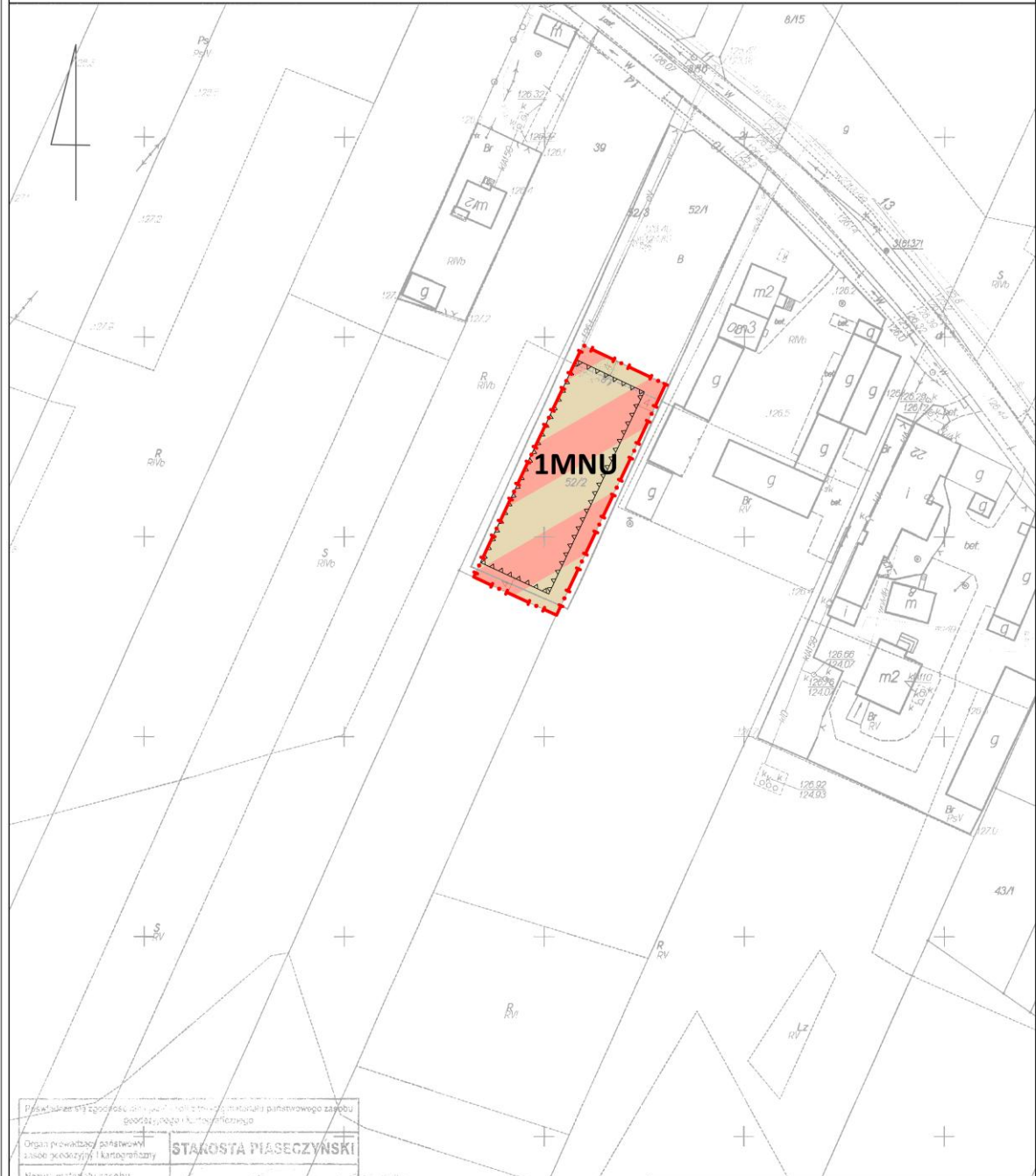
**§ 36.** Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

**§ 37.** 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 części wsi Kolonia Gościeńczone

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXV.207.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 października 2016 roku



Przedmiotem niniejszego planu jest teren w granicach działki państwowej szeregu 60094/1, położony w miejscowości	
Organ prowadzący planowanie przestrzenne	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Nazwa miejscowości	
Identyfikator planowania przestrzennego	
Data wykonania	

Podpisano: *[Signature]*  
 Podinspektor  
*[Signature]*

**Legenda**

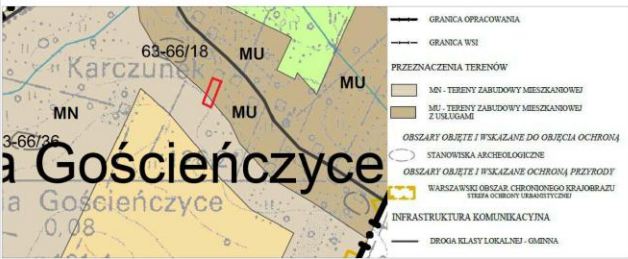
**Ustalenia planu**

- 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

30 WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI



MIEJSY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOLONIA GOŚCIEŃCZONE DZIAŁKA NR EWIDENCYJNY 52/2	
FAZA: uchwale	
OPRACOWAŁ: PLAN B USŁUG URBANISTYCZNE LUKASZ BEN	
Zespół projektowy: <i>[Signature]</i>	
SKALA 1:1000	
DATA: październik 2016	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.207.2016  
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 części wsi Kolonia Gościeńczyce działka nr ewidencyjny 52/2, 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.207.2016  
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 części wsi Kolonia Gościeńczyce działka nr ewidencyjny 52/2, 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 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 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 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.).