



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 grudnia 2016 r.

Poz. 11306

UCHWAŁA NR XXV.208.2016 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów

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 XIII.97.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 listopada 2015r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów 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 dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów 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 działki ew. nr 285/12, 285/13 obręb ewidencyjny Ustanów.

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;
- 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 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. 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 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 określoną 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 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 położoną poza obszarem planu, stanowiącą granicę 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 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 nie mniej niż 1000 m².

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Cały obszar planu położony jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie wykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

§ 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.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w strefie ograniczonego użytkowania od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° – 110°.
- 4) parametry określone w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 18. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę zlokalizowaną przy granicy z terenem MNU.

§ 19. 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 jednorodzinny;
- 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.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

§ 21. 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.

§ 22. 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.

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

§ 24. 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.

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

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą 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.

§ 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 9.

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 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 terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza 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 – 0,6,
 - 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) dopuszcza się realizację podpiwniczeń w zabudowie mieszkaniowej,
 - j) 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°,
 - k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym oraz odcieniach szarości, brązu, zieleni, czerni,
 - l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach pastelowych z wykluczeniem kolorów jaskrawych, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 3) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, położonej poza obszarem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 32. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze, o którym mowa w § 2 traci moc Uchwała nr XXXII/329/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 05 kwietnia 2001r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów.

§ 33. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

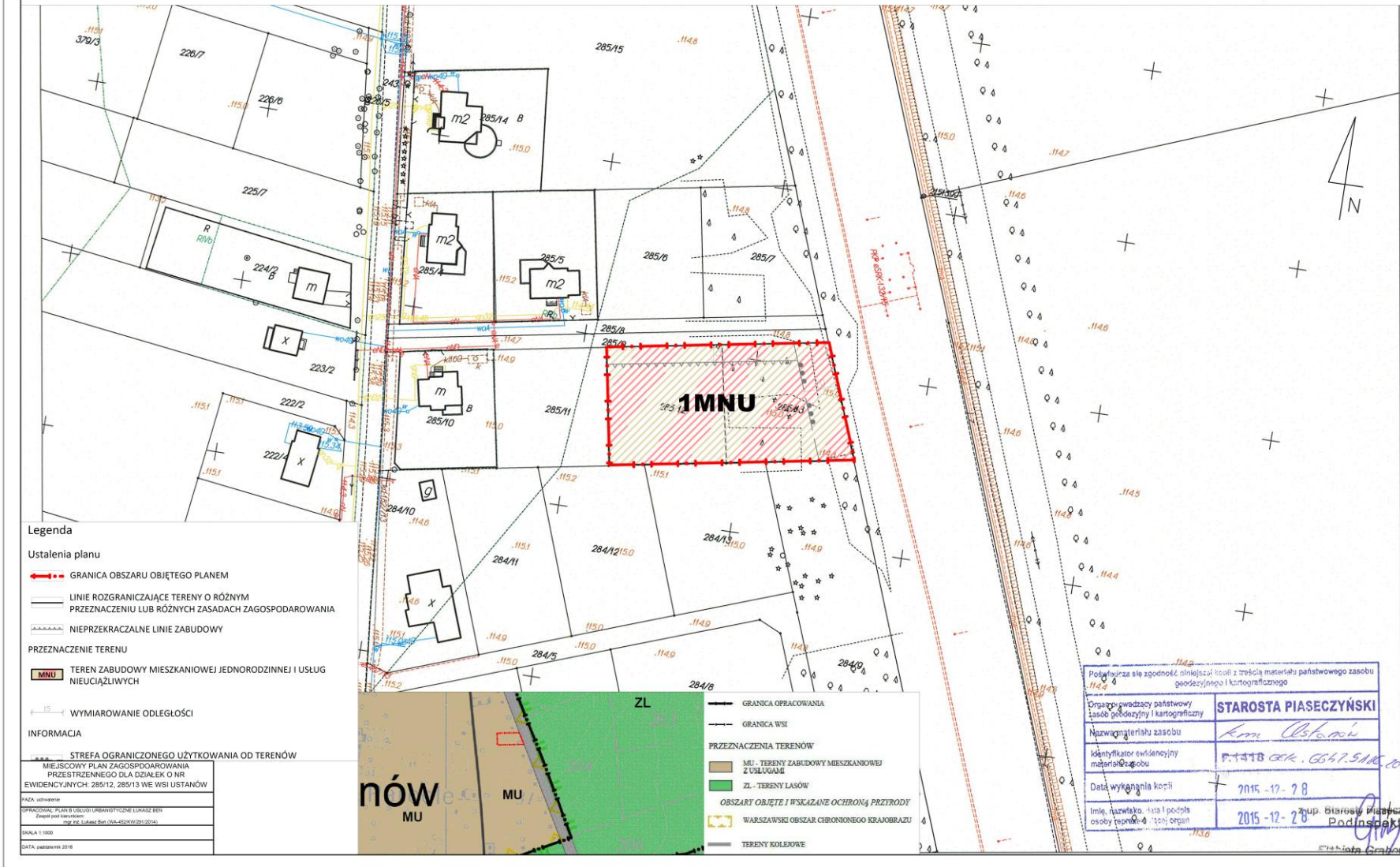
§ 34. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady:
Robert Dulewski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXV.208.2016
Rady Gminy Prażmów
z dnia 27 października 2016 roku



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
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI

INFORMACJA

- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD TERENÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EWIDENCYJNYCH: 285/12, 285/13 WE WSI USTANÓW

PLAN: 1:1000

DATA: październik 2016

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- ZL - TERENY LASÓW
- OBSZAR OBTYTE I WSKAZANE OCHRONĄ PRZYRODY
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOWIDZU
- TERENY KOLEJOWE

GRANICA OPRACOWANIA

GRANICA WSI

Podpisano się zgodnie z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ władzy państwowy zasobu geodezyjnego i kartograficzny: **STAROSTA PIASECZYŃSKI**

Nazwa i adres organu: *Am. Obłoch*

Identyfikator ewidencyjny materiału państwowego: **71418 GK. 6547.5116.00**

Data wykonania kopii: **2015-12-28**

Imię, nazwisko, tytuł podoba osoby (podpis) organu: **2015-12-28** *Podpis*

Elżbieta Grabisz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.208.2016
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 dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów, 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.208.2016
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 dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów, 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 ust. 2 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 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 ust.2 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.).