



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 grudnia 2016 r.

Poz. 11303

UCHWAŁA NR XXV.205.2016 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ławki

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 XV.113.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 17 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ławki 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 Ławki 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 127, 128 i 181/5 obręb ewidencyjny Ławki.

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 sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 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, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) 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 drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej określona w %.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenu

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

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

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – ML;
- 2) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – ZL;

3) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – Ws.

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, w odległości:

- 1) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi położonej poza obszarem planu;
- 2) 6 metrów od osi rowu melioracyjnego;
- 3) 12 metrów od granicy lasu.

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 następujące parametry nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Cały obszar planu położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na obszarze, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 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 tereny oznaczone symbolem ML w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową, 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) minimalna powierzchnia działki i minimalne 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 6.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne oraz drogi zlokalizowane przy granicy z terenem opracowania.

§ 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 do parkowania dla:

- 1) zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 miejsca do parkowania na budynek,
- 2) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym.
3. Nie wyznacza się miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 19. 1. Ustala się, że można wydzielić na terenach objętych planem drogi wewnętrzne obsługujące działki budowlane przy czym minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8m.

2. Obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem nawrotowym, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12m.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenie ML 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 terenie ML 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 8.

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;
- 3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia obszaru w wodę do celów gaśniczych.

Rozdział 9.

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 10.

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1ML ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - jednego wolnostojącego budynku garażowego na działce budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 12 metrów,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 6 metrów,
 - d) minimalna intensywność zabudowy powierzchni działki budowlanej - 0,05,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy powierzchni działki budowlanej - 0,3,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
 - g) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%,
 - h) zadania zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25° -45°,
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym oraz odcieniach szarości,
 - j) 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 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20m;
- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1Ws, 2Ws, 3Ws ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – Ws – tereny wód powierzchniowych;
- 2) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zieleni i infrastruktury technicznej,
 - b) wyklucza się przekrywanie istniejących rowów melioracyjnych,

- c) ustalenie lit.b nie dotyczy przepustów drogowych realizowanych w ciągach projektowanych dróg i ulic,
- d) dla terenów Ws mają zastosowanie przepisy prawa wodnego.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów,
- 2) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dla terenów ZL mają zastosowanie przepisy o lasach.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.205.2016
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 części wsi Ławki, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 września 2016r. do 27 września 2016r., w terminie do dnia 12 września 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.205.2016
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 części wsi Ławki, 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 ust. 2:

- 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.).