



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 grudnia 2016 r.

Poz. 11304

UCHWAŁA NR XXV.206.2016 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1/6 we wsi Koryta

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 VIII.53.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Koryta oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwała co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1/6 we wsi Koryta, 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. 1/6 obręb ewidencyjny Koryta.

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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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) oznaczenie terenu określające funkcje terenu 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 (ulicy), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenu

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenu dla obszaru objętego planem MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

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

§ 7. 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 oraz 12 metrów od linii rozgraniczającej z lasem.

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.

§ 8. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg 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, przy czym cokół nie może być wyższy niż 10 cm.

§ 9. 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 2m² na działce budowlanej.

§ 10. Ustala się następujące parametry nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² 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.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Cały obszar planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

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

§ 14. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem

§ 15. 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

§ 16. 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 układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu MNU odbywać się będzie poprzez drogę zlokalizowaną poza obszarem objętym planem.

§ 18. 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 jednorodzinnym,
- 2) usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na budynek.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach o których mowa w przepisach odrębnymi.

§ 19. Ustala się, że można wydzielić na terenie objętym planem drogi wewnętrzne obsługujące działki budowlane przy czym minimalna szerokość noworealizowanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8m.

Rozdział 7.

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 $\phi 32$.

§ 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 cieplną 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.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

§ 31. 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 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;
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej z działek budowlanych ustala się realizację:
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
 - jednego wolnostojącego budynku usługowego lub
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego lub
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego;
 - 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) minimalna intensywność zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,1;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,6;
 - g) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;

- h) 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°;
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki 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) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m²,
- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej 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.

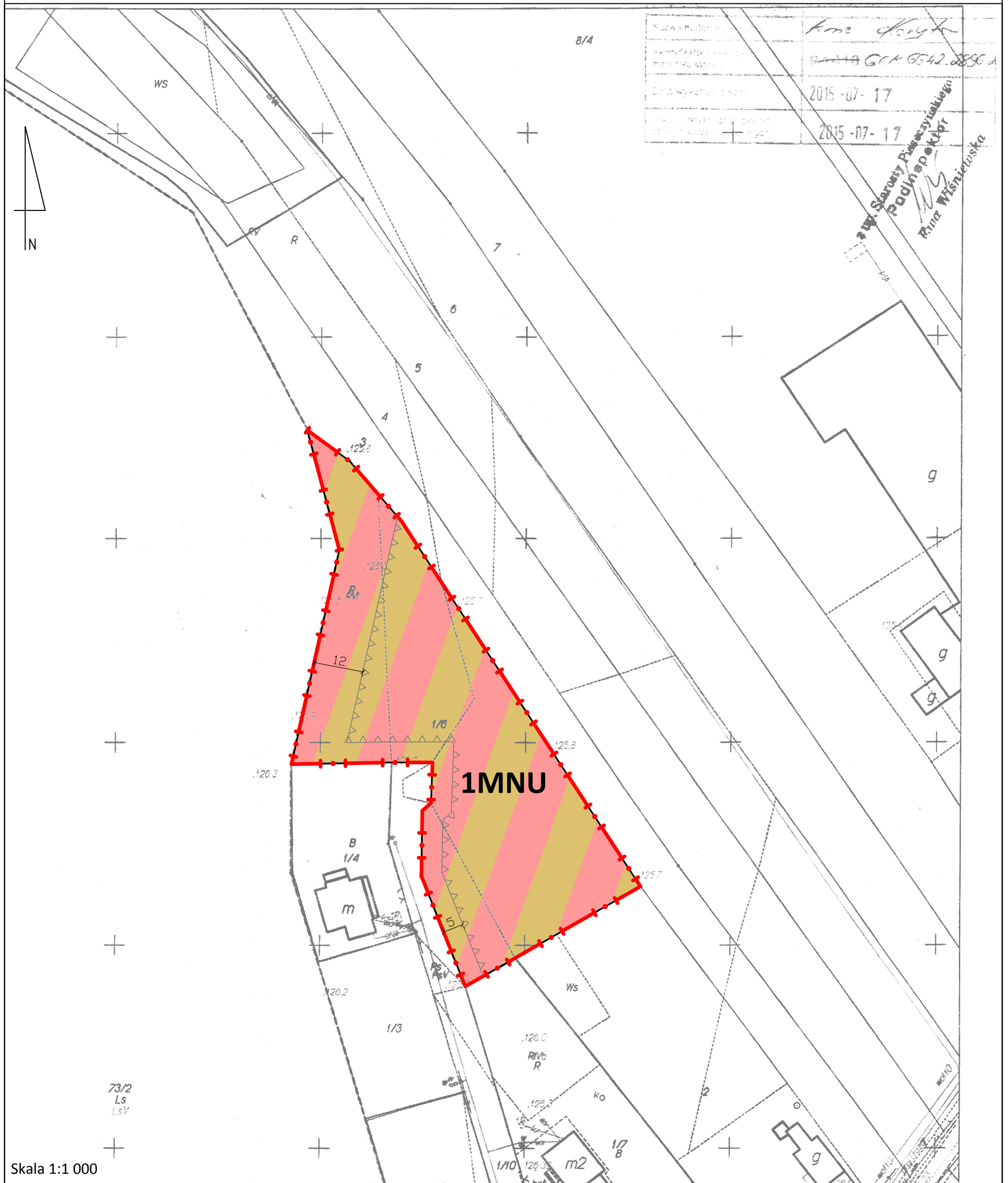
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1/6 we wsi Koryta

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXV.206.2016
Rady Gminy Prażmów
z dnia 27 października 2016 roku



Nazwa miejscowości	Koryta
Nazwa miejscowości (inny zapis)	GCK 6542.8896 a
Data wydania skonu	2015-07-17
Data wydania planu	2015-07-17

Starosta Powiatu Prażmowski
Podpis i pieczęć
Rada Wiskrzewska

Skala 1:1 000

Legenda

Ustalenia planu

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI

WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW



opracowanie: mgr inż. Łukasz Ber

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.206.2016
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 działki nr ewidencyjny 1/6 we wsi Koryta, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 05 września 2016r. do 27 września 2016r, w terminie do dnia 12 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.206.2016

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 działki nr ewidencyjny 1/6 we wsi Koryta, 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.)