



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 5 grudnia 2016 r.

Poz. 10562

### UCHWAŁA NR XXIV.197.2016 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 6 października 2016 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowe Wągradno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), 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 VII.46.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowe Wągradno 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 kwietnia 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 części wsi Nowe Wągradno, 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 nr ew. 153 i 154 obręb ewidencyjny Nowe Wągradno.

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 sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) 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;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 4. 1.** 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).

2. Następujące oznaczenia graficzne wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

**§ 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 przekroczenia 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 przeznaczenia 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 przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – MNU;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – ML;
- 3) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – Ws.

**§ 8.** Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) droga klasy lokalnej – oznaczona symbolem przeznaczenia terenu – KDL.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 9. 1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, które wskazano i zwymiarowano na rysunku planu, w odległości:

- 1) 5 metrów od linii rozgraniczającej z drogą położoną na obszarze planu,
- 2) 8 metrów od linii rozgraniczającej z wodami powierzchniowymi.

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.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w ich liniach rozgraniczających;
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o szerokości mniejszej niż 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0m w stosunku do granicy tych dróg, przy czym linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczających dróg ustalonych w planie;
- 3) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew oraz dla sytuowania bram wjazdowych;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 5) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 6) 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.

**§ 11.** Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- 1) dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń reklamowych na elewacji budynków;
- 4) dopuszcza się umieszczanie na ogrodzeniu tablic i banerów reklamowych, których łączna powierzchnia nie przekroczy 2m<sup>2</sup> na działce budowlanej.

**§ 12.** Ustala się następujące parametry nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

**§ 14.** 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**

§ 15. 1. Część obszaru objętego planem jest położona 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.

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

§ 17. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ML – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 18. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogę lokalną oznaczoną KDL, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 19. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ust.2.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
- 2) zabudowy rekreacji indywidualnej – 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100m<sup>2</sup> nie mniej niż 2 miejsca postojowe na budynek,
- 3) usług – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na budynek.

3. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

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

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

#### **Rozdział 6.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MNU i ML w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia wód do rowów.

§ 25. 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.

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

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

§ 28. 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.

§ 29. 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 7.**

##### **Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

§ 30. 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 8.**

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

§ 31. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowych scaleń i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalne szerokości frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się  $15^\circ$  odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pk.1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 9.**

##### **Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 33. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania związanego z placem budowy dla inwestycji budowlanej.

#### **Rozdział 10.**

##### **Ustalenia stawek procentowych**

§ 34. 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 teren oraz wskaźników zagospodarowania**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona;
- 3) 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 segmentu w zabudowie bliźniaczej 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 budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na działce budowlanej,
    - obiektów małej architektury,
    - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dróg wewnętrznych, miejsc postojowych,
    - ogrodzeń;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 m;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 8 m;
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,1;
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,6;
  - g) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - h) zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 25° do 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.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m.

- 5) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu.
- 6) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych.
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 2MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - b) zabudowa usługowa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzona.
- 3) 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 i jednego wolnostojącego budynku usługowego;
  - b) dopuszcza się realizację:
    - jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na działce budowlanej,
    - obiektów małej architektury,
    - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dróg wewnętrznych, miejsc postojowych,
    - ogrodzeń;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 m;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 8 m;
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,1;
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności 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 od 25° do 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.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m.

- 5) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>.
- 6) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych.
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 3ML, 4ML, 7ML, 8ML ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzone;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację:
    - budynków gospodarczych, garażowych,
    - obiektów małej architektury,
    - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dróg wewnętrznych, miejsc postojowych,
    - ogrodzeń;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 11 m;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 8 m;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,05;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,3;
  - f) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
  - g) zadania budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 25° do 45°;
  - h) 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;
  - i) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m.
- 5) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
- 6) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych.
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.



**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 5Ws, 6Ws ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – Ws – teren wód powierzchniowych;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz 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.

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych**

**§ 39.** 1. Układ drogowo-uliczny stanowi droga lokalna 1KDL wyznaczona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się południową linię rozgraniczającą drogi lokalnej 1KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 3m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 40.** 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla drogi KDL ustala się pas terenu określony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

3. Odprowadzenie wód deszczowych z terenów dróg może nastąpić do studni chłonnych, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 41.** 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.

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

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

**§ 44.** 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 Nowe Wągradno

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XXIV.197.2016  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 6 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**
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
  - ML** TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
  - Ws** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - KDL** TERENY KOMUNIKACJI - DROGA KLASY LOKALNEJ
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI

- Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**
- GRANICA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



- GRANICA WSI
  - PRZEZNACZENIE TERENÓW
  - M. TERENY ZABUDOWY WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - T. TERENY WODNYCH TERENÓW WODNYCH
  - ZL. TERENY LASÓW
  - W. TERENY WODNYCH POWIERZCHNIOWYCH
- SYMBOLY OCHRONY I WYKAZANIE OCHRONY**
- GRANICE OCHRONY I WYKAZANIE OCHRONY
  - GRANICE OCHRONY I WYKAZANIE OCHRONY
  - GRANICE OCHRONY I WYKAZANIE OCHRONY
  - GRANICE OCHRONY I WYKAZANIE OCHRONY
  - GRANICE OCHRONY I WYKAZANIE OCHRONY

Skala 1:1 000

Opracowanie: mgr inż. Łukasz Beń

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV.197.2016  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 6 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 Nowe Wągradno, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 kwietnia 2016r. do 19 maja 2016r, w terminie do dnia 6 czerwca 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 XXIV.197.2016  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 6 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

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 Nowe Wągradno, 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) dróg gminnych;
- 2) 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 w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. 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.

3. 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.).