

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Prażmów**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 20/13 i 20/14 we wsi Gabryelin, w gminie Prażmów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.), zgodnie z uchwałą Nr XL.456.2022z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 20/13 i 20/14 we wsi Gabryelin, w gminie Prażmów oraz stwierdzając brak naruszeń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zatwierdzonego uchwałą nr XXXII.291.2017 z dnia 1 czerwca 2017 r. Rada Gminy Prażmów uchwała co następuje:

**Rozdział 1: Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 20/13 i 20/14 we wsi Gabryelin, w gminie Prażmów, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla działek ewidencyjnych nr 20/13 i 20/14 we wsi Gabryelin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały
- 4) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały

§ 2.1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zakazu zabudowy;

- 3) ochrony przyrody;
- 4) terenów górniczych;
- 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obszarów przestrzeni publicznych;
- 8) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 9) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 10) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

5. Granica zamkniętego terenu kolejowego – jest oznaczeniem informacyjnym.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.

## **Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 4.** Ustala się przeznaczenie terenu dla całego obszaru objętego planem miejscowym MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

## **Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy**

**§ 5.** Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg, położonych poza obszarem objętym planem, w odległościach wskazanych na rysunku planu.

## **Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** Na całym obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogący potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 7.** Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

**§ 8. 1.** Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 9. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MN jak dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustala się zapewnienie ochrony akustycznej na obszarze objętym planem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

#### **Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 11. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną – ulicę Czeremchową, położoną poza obszarem objętym planem, ewentualne zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 3 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) minimum 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny;
- 3) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

#### **Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 13. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 14. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolem MN/U, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 15. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 100$ , z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 16. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 200$  mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż  $\phi 63$  mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków, po spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na sąsiadujące z obszarem objętym planem tereny kolejowe, w szczególności wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z naziemnych lub podziemnych zbiorników.

**§ 19.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;

- 1) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, o mocy poszczególnych instalacji nieprzekraczających wartości 500 kW;

**§ 20.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

**§ 21.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

**§ 22.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

## **Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości**

**§ 23.** W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

**§ 24.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu MN/U – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się do 15° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.
2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

## **Rozdział 8: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 25.** 1. Obszar objęty planem przylega od zachodu do terenów zamkniętych kolejowych.

2. Granica terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1 została informacyjnie wskazana na rysunku planu.

3. Na obszarze objętym planem zastosowanie mają zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

## **Rozdział 9: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu**

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów, parkingów, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się możliwość posadowienia 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnej i 1 budynku usługowego na jednej działce budowlanej;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;

- c) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych - 12 m.;
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych i usługowych – 2;
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6 m.;
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych - 1;
  - g) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkaniowych i usługowych
  - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
  - j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
  - k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

#### **Rozdział 10: Przepisy przejściowe i końcowe**

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

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

**Przewodniczący Rady Gminy Prażmów**