

zowanych w Markach przy ul. Jutrzenki i ul. Paderewskiego powierza się Panu Władysławowi Gierej”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Marki.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Markach:
dr Maria Przybysz-Piwko

1264

UCHWAŁA Nr XXXII/383/2001

RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 5 kwietnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późn.zm.), w wykonaniu uchwały nr XV/142/98 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów oraz uchwały nr XXV/229/2000 Rady Gminy Prażmów z dnia 12 października 2000r. w sprawie sposobu wykonania w/w uchwały, Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

Art. 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów, zwaną dalej „planem”.

Art. 2

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:10000, stanowiącym integralną część planu (załącznik graficzny nr 1 do uchwały).

Granice planu obejmują obszar następujących wsi w granicach administracyjnych: Uwieliny, Jeziórko, Piskórka, Ustanów (z wyjątkiem działek nr 76, 79, 81, 94/1, 94/2, 95, 96/1, 96/2, 97, 98, 188/1, 189/8-14), Bronisławów, Krępa, Jaroszowa Wola, Nowy Prażmów, Krupia Wólka, Kędzierówka i Łoś (za wyjątkiem działki nr 249/19).

Art. 3

Przedmiotem planu jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów określonego planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów zatwierdzonego uchwałą nr V/22/94

Rady Gminy Prażmów z dnia 11 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 24 z dnia 5 grudnia 1994r., poz. 823) oraz wprowadzenie zmian polegających na uzupełnieniu terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów prawnych.

Art. 4

1. Rysunek planu w skali 1:10000 odnosi ustalenia zawarte w tekście planu (uchwale) do terenu objętego granicami planu.
2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu (uchwale), przy użyciu oznaczeń zastosowanych na rysunku planu (legendzie).
3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) granice gminy,
 - 2) granice wsi,
 - 3) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 4) granice otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 5) granice rezerwatów,
 - 6) granice obszaru chronionego krajobrazu,
 - 7) granice stref uciążliwości obiektów i tras infrastruktury technicznej,
 - 8) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 9) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (w tym orientacyjne),

- 10) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi,
- 11) stanowiska archeologiczne,
- 12) konserwatorskie strefy archeologiczne,
- 13) strefy ochrony konserwatorskiej,
- 14) ciągi ekologiczne.

Art. 5

Dokumentację planu stanowią:

- 1) prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
- 2) mapy ewidencyjne w skali 1:5000 wsi Uwieliń, Jeziórko, Piskórka, Ustanów, Bronisławów, Krępa, Jaroszowa Wola, Nowy Prażmów, Krupia Wólka, Kędzierówka i Łoś z naniesionym zasięgiem terenów przeznaczonych planem pod zabudowę.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

Art. 6

Plan ustala podstawowy system przyrodniczy północnej części gminy zapewniający zachowanie i ochronę kompleksów przyrodniczych w najwyższym potencjale biotycznym oraz wiążący przestrzeń gminy z zewnętrznymi, regionalnymi układami ekologicznymi. System ten tworzą: lasy, ciek wodne i ich doliny oraz ciągi powiązań przyrodniczych.

Art. 7

Prawną ochroną na terenie północnej części gminy Prażmów objęte są:

- 1) Chojnowski Park Krajobrazowy z otuliną,
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 3) Rezerwat Przyrody Łoś (uroczyśko-las),
- 4) Rezerwat Skarpa Jeziorki (park leśny),
- 5) pomniki przyrody.

Art. 8

Plan ustala szczególną ochronę zasobów wodnych gminy poprzez:

- 1) zachowanie istniejących powierzchni wodnych,
- 2) stosowanie małej retencji.

Art. 9

Plan ustala ochronę oraz w miarę możliwości uzupełnienie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym.

Art. 10

Plan ustala ochronę drobnych elementów naturalnej rzeźby terenu: dolin, obniżeń, skarp i wydmy.

Art. 11

Plan ustala ochronę gleb wysokiej klasy przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.

Art. 12

Plan ustala ochronę przed zagrożeniami poprzez:

- 1) rozwój infrastruktury technicznej ochrony środowiska,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu,
- 3) ochronę obiektów i terenów chronionych przed uciążliwością tras komunikacyjnych; warunkiem nowych inwestycji jest realizacja urządzeń i stosowanie technologii zabezpieczających przed uciążliwościami i skażeniami środowiska; w stosunku do uciążliwości istniejących zakłada się sukcesywną realizację takich rozwiązań.

Art. 13

Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 2) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 4) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej do ogrodów przydomowych a na terenach usług - wzdłuż granic działki i pojedynczych drzew na terenie.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego

Art. 14

1. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków plan ustala:
 - 1) dla zespołu dworsko-parkowego z reliktnymi folwarku we wsi Ustanów:
 - a) objęcie strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której dopuszcza się wyłącznie

- prace renowacyjne przy istniejących obiektach architektonicznych oraz rekultywację parku wraz z układem alei i stawów; obowiązuje zakaz podziału działek oraz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych i rozbudowy istniejących,
- b) wyznacza się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której dopuszcza się zabudowę o niskiej intensywności, z zachowaniem walorów krajobrazowych zespołu (w szczególności drzewostanu wokół granic działki); wszelka działalność budowlana musi uzyskać zezwolenie WKZ,
- 2) dla alei prowadzącej od zespołu dworsko-parkowego w Ustanowie w kierunku Zalesia: ochronę i konserwację drzewostanu,
- 3) dla parku we wsi Łoś:
- a) objęcie strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której dopuszcza się wyłącznie konserwację i rewaloryzację drzewostanu,
- b) wyznacza się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której działalność inwestycyjna winna uzyskać uzgodnienie WKZ na etapie decyzji o warunkach i zagospodarowaniu terenu.
2. Na obszarach stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych (oznaczonych na rysunku specjalnym symbolem i numeracją) plan ustala:
- 1) zakaz zabudowy i zmiany użytkowania terenów rolnych - zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu nr nr: 62-66/2, 62-66/17, 62-67/8, 62-67/11 i 62-67/20,
- 2) obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu oraz naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30 cm),
- 3) na obszarach stanowisk archeologicznych - nie wymienionych w pkt 1 warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt właścicieli nieruchomości lub inwestorów) archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających planowane zmiany, w następujący sposób:
- a) na obszarach niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu - ustala się minimalny obszar prac archeologicznych w jednym sezonie badawczym na 1000-3000m² (w zależności od wielkości stanowiska); do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych, w opisany powyżej sposób, ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, realizacji ogrodzeń działek, budowy dróg oraz prowadzenia robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej,
- b) na obszarach częściowo zabudowanych na dzień uchwalenia planu - realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na koszt inwestora) archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych związanych z inwestycją,
- 4) na obszarach konserwatorskich stref archeologicznych - warunkiem zmiany użytkowania terenu jest zapewnienie stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi,
- 5) przy planowaniu działań inwestycyjnych i zmian w użytkowaniu terenu należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września,
- 6) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub strefy archeologicznej (oznaczony na rysunku planu).

Rozdział 4

Ustalenia przestrzenne i dotyczące zabudowy

Art. 15

1. Plan ustala, że funkcjami podstawowymi północnej części gminy Prażmów są:
- 1) ochrona w stosunku do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) produkcja rolna.
2. Plan ustala, że funkcjami towarzyszącymi są:
- 1) mieszkalnictwo,
 - 2) wypoczynek i ogólnodostępna rekreacja.

Art. 16

Plan ustala podział terenu na następujące strefy funkcjonalne:

- 1) strefa o funkcjach przyrodniczych, oznaczona na rysunku planu symbolami graficznymi i literowymi W, ZD i ZP,
- 2) strefa rolnicza, oznaczona na rysunku planu symbolami RP i R,
- 3) strefa mieszkaniowo-usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolami M, MN, MN1, MR/M, MU, UTL i U,
- 4) strefa produkcyjno-usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolami U1, U2,
- 5) strefa obsługi technicznej, oznaczona na rysunku planu symbolami KK, KD, NO, WZ, ZC i EE.

Art. 17

1. Dla strefy o funkcjach przyrodniczych, oznaczonej na rysunku planu symbolami graficznymi oraz literowymi ZP, ZD i W ustala się podstawowe przeznaczenie: ochronę obszarów o szczególnym statusie prawnym i o priorytecie funkcji przyrodniczych oraz funkcję towarzyszącą – rekreacyjną.

2. Na obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993r. o utworzeniu Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 9 z 1993r., poz. 100, z późn.zm.).

Powyższe rozporządzenie dotyczy wsi położonych:

- 1) częściowo w granicach Parku tj.: Uwieliny, Piskórka, Ustanów, Jaroszowa Wola, Nowy Prażmów, Krupia Wólka, Kędzierówka i Łoś,
 - 2) w całości w otulinie Parku tj.: Jeziórko, Piskórka, Ustanów, Krupia Wólka i Łoś,
 - 3) częściowo w otulinie Parku tj.: Uwieliny, Krępa, Jaroszowa Wola, Nowy Prażmów i Kędzierówka.
3. Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. o utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 1997r., poz. 149 z późn.zm.), a w szczególności:

„w odniesieniu do lasów i zadrzewień zakazuje się:

- 1) zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 2) lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25m od granic kompleksów leśnych wchodzących w granice obszaru chronionego krajobrazu”.

4. Na obszarze rezerwatów obowiązuje ich ochrona zgodnie ze statusem prawnym.

5. W odniesieniu do pomników przyrody (drzew) plan ustala:

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić uszkodzeniem, zanieczyszczeniem lub zmianą warunków wegetacyjnych drzew chronionych,

- 2) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkiej działalności inwestycyjnej w promieniu 15m od pni drzew chronionych.

- 3) wykaz pomników przyrody:

- a) we wsi Łoś - 3 świerki pospolite, 3 wiązy pospolite, 3 buki zwyczajne, nr rej. 300,

- b) we wsi Ustanów - dąb szypułkowy, wiąz szypułkowy, nr rej. 391:

6. W odniesieniu do lasów obowiązuje ochrona przed zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan wskazuje dolesienia w celu poprawy cech środowiska leśnego.

7. W odniesieniu do zadrzewień przyleśnych, śródpolnych, nadrzecznych ustala się ochronę i uzupełnienie w pasach przydrożnych i nadwodnych.

8. W odniesieniu do ciągów ekologicznych:

- głównych regionalnych ciągów przyrodniczych,

- ponadlokalnych,

- lokalnych ciągów przyrodniczych plan ustala:

- 1) zakaz uszczuplania powierzchni biologicznie czynnych,

- 2) ochronę wszelkich form naturalnej roślinności,

- 3) zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych.

Ponadto plan zaleca zwiększenie zadrzewień i zalesień w obszarach ciągów.

9. W odniesieniu do wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem W, plan ustala:

- 1) ochronę układu cieków i zbiorników wodnych,

- 2) ochronę zasobów wodnych i organizowanie retencjonowania,

- 3) ochronę roślinności wodnej i nadwodnej,

- 4) pozostawienie wzdłuż cieków wodnych pasów terenów niezainwestowanych w szerokości wyznaczonej naturalną skarpią, brzegu, nie mniej niż 20m od brzegu (w tym pasów

bez ogrodzeń szerokości po 6m w każdą stronę od krawędzi skarpy cieku).

10. W odniesieniu do ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD, plan ustala:

- 1) adaptację i ew. rozwój tej formy upraw i wycpoczynku,
- 2) dopuszczenie realizacji ogrodów na działkach min. 500m²,
- 3) dopuszczenie zainwestowania w formie altan do 35m² powierzchni na terenie pracowniczych ogrodów działkowych oraz budynków rekreacyjnych o charakterze sezonowym do 50m² powierzchni o maksymalnej wysokości 1,5 kondygnacji, podlegających warunkom określonym w prawie budowlanym.

11. W odniesieniu do zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP, plan ustala:

- 1) ochronę prawną zabytkowych zespołów parkowych,
- 2) zakaz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zniszczeniem, uszkodzeniem lub zmianą warunków wegetacyjnych drzew,
- 3) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z podstawową funkcją terenu,
- 4) nakaz likwidacji obiektów tymczasowych.

Plan zaleca tworzenie wiejskich zespołów parkowych dla kształtowania ciągłości powiązań przyrodniczych i ochrony przed zainwestowaniem obszarów obniżen śródpolnych i dolin rzecznych zwłaszcza w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Art. 18

1. Dla strefy rolniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami RP i R, ustala się przeznaczenie na funkcję rolniczą.
2. Na terenach strefy rolniczej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych
 - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się formowanie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o wielkości min. 1ha; przyjmuje się wielkość działki min. 3000m², wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji (1 kondygnacja + poddasze użytkowe).
3. Plan ustala na terenach strefy rolniczej następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej

RP: ochronę w stosunku do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego poprzez prowadzenie produkcji rolniczej w sposób odpowiadający wymogom ochrony środowiska oraz zalesianie gruntów o małej przydatności rolniczej,

- 2) dla terenu upraw rolniczych R dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego itp. nieokreślonych przestrzennie na rysunku planu przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych,
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, nie wyznaczoną na rysunku planu, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji (1 kondygnacja + poddasze użytkowe).

Art. 19

1. Dla terenów strefy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami M, MN, MN1, MR/M i MU ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę jednorodziną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) nieuciążliwych: usług i rzemiosła usługowego,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja+poddasze użytkowe),
 - 3) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 70% dla terenów oznaczonych symbolem M i MR/M, min. 80% dla terenów oznaczonych symbolem MN i MN1 oraz min. 50% dla terenów oznaczonych symbolem MU i min. 70% dla terenów MU położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu,
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych; dla dróg wojewódzkich i po-

wiatowych odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż: 8,0m na terenie zabudowy i 20,0m poza terenem zabudowy,

- 6) drogi w strefie zamieszkania nie wykazane w rysunku planu powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających 9,5 - 10m z chodnikiem dwustronnym i min. 8m z chodnikiem jednostronnym,
 - 7) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem M ustala się wielkość nowotworzonej działki min. 1000m² (z odstępstwem - 10%) dla zabudowy wolnostojącej i min. 700m² dla 1 segmentu budynku bliźniaczego),
 - 8) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MN (o podwyższonych walorach ekologicznych) ustala się wielkość nowotworzonej działki min. 1100m² (z odstępstwem - 10%),
 - 9) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ekstensywnej, rezydencjonalnej, oznaczonej symbolem MN1 ustala się wielkość działki min. 3000m²,
 - 10) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: siedliskowej dla gospodarstw rolnych o powierzchni min. 1ha i uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MR/M ustala się wielkość nowotworzonej działki dla zabudowy siedliskowej min. 1000m² (z odstępstwem - 10%) a dla zabudowy M wg art. 19 ust. 3 pkt 7,
 - 11) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU ustala się:
 - a) realizację usług nieuciążliwych ew. z uciążliwością ograniczoną do terenu własnej działki,
 - b) realizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej M,
 - c) wielkość nowotworzonej działki min. 1000m² (z odstępstwem - 10%)
 - 12) ustalone normy wielkości działek (pkt 7-11) nie muszą być stosowane do działek prawnomocnie wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - 13) na terenie oznaczonym symbolem MR/M użytkownicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach graniczących z obiektami zabudowy siedliskowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej normalną rolniczą produkcją.
5. Dla terenów strefy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem UTL,

ustala się przeznaczenie na zabudowę letniskową i następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptację i uzupełnienie zabudowy letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) nieprzekraczalną wysokość zabudowy powinna wynosić 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe),
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić 70% - 80%
 - 4) wielkość działki min. 800m²,
 - 5) nie dopuszcza się lokalizacji usług z wyjątkiem usług turystyki, rekreacji, sportu i obiektów do obsługi użytkowników terenu,
 - 6) tereny UTL wyznaczone na terenach leśnych mogą być realizowane, po wyłączeniu gruntów z produkcji leśnej.
6. Dla terenów strefy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U, ustala się przeznaczenie na usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, oświaty, zdrowia, kultury, obsługi rekreacji i itp.; ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) adaptację zabudowy z możliwością wymiany, nadbudowy i przebudowy, według zasad ustalonych w planie,
 - 2) wysokość zabudowy obiektów użyteczności publicznej max. 3 kondygnacje (wielkość ta może być przekroczona dla obiektów sakralnych), obiektów usług handlu, rzemiosła, gastronomii - 1,5 kondygnacji,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 60% a min. 70% dla terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu,
 - 4) nie dopuszcza się lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży (supermarkety) w granicach obszaru chronionego krajobrazu,
 - 5) obiekt nie może wywierać szkodliwego wpływu na środowisko,
 - 6) dopuszcza się towarzyszącą zabudowę mieszkaniową.

Art. 20

1. Dla strefy produkcyjno-usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami U1 i U2, ustala się podstawowe przeznaczenie na wszelką działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę lub zespół działek o funkcji produkcyjno-usługowej.
2. Na terenach strefy produkcyjno-usługowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Plan ustala na terenach strefy produkcyjno-usługowej następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ustala się wysokość obiektów max. 11 m,
 - 2) warunkiem lokalizacji inwestycji jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, w której zostanie określony wpływ inwestycji na środowisko oraz działania dla eliminacji lub zmniejszenia ew. uciążliwości,
 - 3) wykluczenie form produkcji i usług o technologii zagrażającej środowisku,
 - 4) realizacja obiektu uzależniona jest od właściwych rozwiązań uzbrojenia inżynierskiego,
 - 5) nakazuje się zachowanie min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, pokrytej roślinnością a min. 70% dla terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu,
 - 6) zakaz lokalizacji funkcji chronionych, usługowych i mieszkaniowych,
 - 7) drogi dojazdowe nie wykazane w rysunku planu powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m.
4. Plan wyznacza teren potencjalnego rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U2, do uruchomienia w miarę potrzeb.

Art. 21

1. Dla strefy obsługi technicznej ustala się podstawowe przeznaczenie na funkcję obsługi gminy infrastrukturę, techniczną; obejmuje ona tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KK, KD - sieć kolejowa i drogowa,
 - 2) NO - oczyszczalnie ścieków,
 - 3) WZ - ujęcia wody i stacje uzdatniania,
 - 4) ZC - cmentarze,
 - 5) EE - linie elektroenergetyczne.
2. Na terenach strefy obsługi technicznej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Plan ustala na terenach strefy obsługi technicznej następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptację istniejących obiektów,
 - 2) realizację nowych obiektów na terenach wy-

znaczonych w planie,

- 3) dopuszcza się lokalizację tych obiektów w obszarach innych stref, jeżeli są niezbędne dla funkcjonowania obszaru gminy i obsługi mieszkańców,
- 4) zakaz lokalizacji na terenach strefy innych funkcji,
- 5) w zasięgu stref ochrony sanitarnej i uciążliwości zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowych i usług chronionych (oświata, zdrowie),
- 6) nakaz ograniczenia uciążliwości drogą zabiegów technicznych i odpowiedniego zabezpieczenia stref ochronnych.

Rozdział 5 Komunikacja

Art. 22

Komunikacja kolejowa

Plan przyjmuje istniejący przebieg i szerokość pasa linii kolejowych Skierniewice - Łuków i Warszawa-Radom wraz z urządzeniami kolejowymi (bocznice).

Art. 23

Układ drogowy

1. Pozostawia się przewidywany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów z 1994r. przebieg autostrady A2/1KDA/ - szerokość w liniach rozgraniczających 60m.
2. Ustala się układ dróg o funkcji głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej:
 - 1) drogi główne (wojewódzkie):
 - a) 2KDG/w i 3KDG/w - szerokość w liniach rozgraniczających 25m
 - b) 4KDG/w - szerokość w liniach rozgraniczających 20m.
 - 2) drogi zbiorcze:
 - a) 6KDZ/w (droga wojewódzka) - szerokość w liniach rozgraniczających 20m
 - b) 5KDZ/p, 5aKDZ/p, 9KDZ/p i 10KDZ/p (drogi powiatowe) - szerokość w liniach rozgraniczających 20m,
 - c) 16KDZ/p i 27KDZ/p (drogi powiatowe) - szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
 - 3) drogi lokalne (gminne):
 - a) 18 KDL/g, 25 KDL/g, 26 KDL/g, 28 KDL/g, 30KDL/g - 34KDL/g i 40KDL/g - 45 KDL/g - szerokość w liniach rozgraniczających 15m,

- 4) drogi dojazdowe (gminne) na terenach wyznaczonych w planie jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 1KDD/g-3KDD/g, 5KDD/g-7KDD/g i 9KDD/g-23KDD/g - szerokość w liniach rozgraniczających 10m.
3. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.

Rozdział 6

Zasady uzbrojenia inżynierskiego terenu

Art. 24

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z lokalnych układów wodociągów komunalnych, powiązanych w jeden system.
2. Plan wyznacza strefy ochrony pośredniej ok. 10m wokół studni; strefa wymaga określenia i ustanowienia w hydrogeologicznym opracowaniu specjalistycznym.
3. Plan ustala, że w procesach lokalizacyjnych winien być określony charakter inwestycji dotyczący zapotrzebowania na wodę oraz przestrzegana zasada nie dopuszczania inwestycji wodochłonnych na terenach nie objętych zasięgiem obsługi wodociągów zorganizowanych.

Art. 25

1. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala odprowadzanie ścieków poprzez lokalne układy kanalizacyjne: Łoś, Uwieliny i Ustanów, zakończone oczyszczalniami ścieków.
2. Odbiornikami ścieków po oczyszczeniu będą rzeki: Jeziorka, Zielona i Czarna.
3. Plan dopuszcza możliwość budowy (wg obowiązujących przepisów) indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków na terenach nie objętych zasięgiem układów kanalizacyjnych (zwodociagowanych) ze zrzutem oczyszczonych ścieków do układu hydrograficznego, bądź rozszczkowaniem, jeżeli warunki gruntowo-wodne na to pozwolą, pod warunkiem utrzymania jakości ścieków zgodnej z wymogami przepisów szczególnych.
4. Plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo na teren w granicach działki własnej w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki. Drobne zakłady produkcyjne, rzemiosło produkcyjne i usługi zobowiązuje się do uprzedniego oczyszczania ścieków deszczowych z błota i substancji ropopochodnych; urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki. Ustala się budowę ulic, ciągów jezdnych i pieszych w

sposób umożliwiający odpływ wód opadowych.

Art. 26

1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj. na każdej działce.
3. W okresie przejściowym plan ustala zorganizowany system wywozu odpadów płynnych do oczyszczalni w Piasecznie.
4. Docelowo dla zabudowy poza systemem sieci kanalizacyjnej plan ustala zorganizowany system wywozu odpadów płynnych do punktów zlewnych przy lokalnych oczyszczalniach.

Art. 27

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - 1) adaptację istniejących źródeł zasilania ze stacji 110/15 kV Góra Kalwaria i Piaseczno,
 - 2) energią elektryczną dostarczaną będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom dla oświetlenia, zasilania sprzętu gospodarstwa domowego, usług, rzemiosła i urządzeń mechanizacji rolnictwa po sukcesywnej rozbudowie sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowie stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV w zależności od potrzeb.
2. Plan przyjmuje przebieg dwutorowej linii napowietrznej 220 kV Kozienice-Mory.

Art. 28

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
 - 1) realizację odgałęzienia wysokiego ciśnienia ϕ 100 mm Drwałew-Zadębie oraz stacji redukcyjno-pomiarowej 1 stopnia w Kamionce o docelowej przepustowości 6000 m³/h,
 - 2) sukcesywną realizację sieci gazociągów średniego ciśnienia,
 - 3) zapewnienie dostawy gazu dla wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń, usług i rzemiosła,
 - 4) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą kryteria techniczno - ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą,
 - 5) w liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy dla infrastruktury technicznej,

- 6) linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
 - 7) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy,
 - 8) warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie MPiH z 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139/95).
2. Plan ustala niezbędność opracowania „Programowej koncepcji gazyfikacji gminy”.

Art. 29

1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę zakładów pracy, administracji, usług, rzemiosła i mieszkańców gminy w miarę rozbudowy centrali automatycznej.
2. Wszelkie prace ziemne, plany zagospodarowania terenu itp. w rejonie kabli telekomunikacyjnych usytuowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej Warszawa-Grójec należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

Rozdział 7

Strefy uciążliwości i sanitarne

Art. 30

Zasięgi uciążliwości od dróg wynoszą:

- 1) od drogi wojewódzkiej - 40m od krawędzi jezdni,
 - 2) od dróg powiatowych - 15m od krawędzi jezdni;
- w zasięgu uciążliwości plan nakazuje stosowanie w realizowanych obiektach zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą (Akustyka Budowlana - ochrona przeciwhałasowa pomieszczeń).

Art. 31

Zasięgi uciążliwości od linii kolejowych wynoszą:

- 1) od skrajnej szyny dla linii radomskiej - 120m,
- 2) od skrajnej szyny dla linii Skierniewice-Łuków - 60m;

w zasięgu uciążliwości plan nakazuje stosowanie w realizowanych obiektach zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą (Akustyka Budowlana - ochrona przeciwhałasowa pomieszczeń).

Art. 32

Zasięg uciążliwości linii 220 kV wynosi po 34 m od osi linii w obie strony.

Art. 33

Wokół cmentarzy plan ustala strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza:

- 1) 150 m wolną od ujęć wody,
- 2) 50 m wolną od zabudowy mieszkaniowej i przewodów wodociągowych;

lokalizowanie obiektów w odległości 50-150m od granic cmentarza wymaga podłączenia do wodociągu komunalnego.

Art. 34

W strefach uciążliwości obiektów zwymiarowanych na rysunku planu wyklucza się lokowanie nowych obiektów mieszkalnych i innych chronionych jak oświata, sport, zdrowie. Wskaźnikowe strefy przyjęte w planie mogą być zmniejszone w wyniku opracowań szczegółowych po zastosowaniu urządzeń zabezpieczających przed szkodliwym oddziaływaniem obiektu oraz zadrzewień lub zalesień.

Rozdział 8

Oплата z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Art. 35

Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tego tytułu określa się na 5%.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

Art. 36

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zatwierdzonego uchwałą nr V/22/94 Rady Gminy Prażmów z dnia 15 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 24 z dnia 5 grudnia 1994r., poz. 823).

Art. 37

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Prażmów.
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz ogłoszenia w lokalnej prasie o jej podjęciu.
3. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów:
mgr inż. Marek Jokiel



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 maja 2015 r.

Poz. 4476

UCHWAŁA NR VI.29.2015 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 19 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XLIV/329/2014 Rady Gminy Prażmów z 03 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Prażmów uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXII/383/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 05 kwietnia 2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów wprowadza się następującą zmianę:

1) art.24 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z lokalnych układów wodociągów komunalnych, powiązanych w jeden system z wyjątkiem działki nr 39 obręb Krępa na której dopuszcza się lokalizację indywidualnego ujęcia wody, które może zaopatrywać lokalną sieć wodociagową Rodzinnego Ogrodu Działkowego „*Krępa-Rosa*”.

§ 2. 1. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, stanowiący załącznik nr 2;

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów

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

Przewodniczący Rady:
Robert Dulewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI.29.2015
Rady Gminy Prażmów
z dnia 19 marca 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Prażmów stwierdza, że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów w zakresie art. 24 ust.1, nie przewiduje realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady:
Robert Dulewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI.29.2015
Rady Gminy Prażmów
z dnia 19 marca 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Prażmów stwierdza, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 grudnia 2014r. do 15 stycznia 2015r., w terminie do dnia 2 lutego 2015r. 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 zmiany planu.

Przewodniczący Rady:
Robert Dulewski