

3230

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.

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 XX/165/2000 Rady Gminy Prażmów z dnia 14 kwietnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów oraz uchwały nr XXXVIII/442/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 listopada 2001r. w sprawie zmiany w/w uchwały, Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

Art. 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej 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 nr 1 do uchwały).

Granice planu obejmują obszar następujących wsi w granicach administracyjnych: Dobrzenica, Ludwików, Koryta, Błonie, Chosna, Zadębie, Wola Prażmowska, Prażmów, Zawodne, Biały Ług, Wola Wągradzka, Nowe Wągradno, Wągradno, Wilcza Wólka, Gabryelin, Kamionka, Ławki, Aleksandrów i Kolonia Gościeńczyce.

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 dn.11 listopada 1994r. (Dz.Ur. Woj. Warsz. Nr 24, poz. 823 z dn.5 grudnia 1994r.) 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 obszaru chronionego krajobrazu,
 - 6) granice stref uciążliwości obiektów i tras infrastruktury technicznej,
 - 7) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (w tym orientacyjne),
 - 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi,
 - 9) stanowiska archeologiczne,
 - 10) strefy ochrony konserwatorskiej,
 - 11) obiekty i tereny pod ochroną WKZ,
 - 12) ciągi ekologiczne.

Art. 5

Dokumentację planu stanowią:

- 1) prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- 2) mapy ewidencyjne w skali 1:5000 wsi Dobrzenica, Ludwików, Koryta, Błonie, Chosna, Zadębie, Wola Prażmowska, Prażmów, Zawodne, Biały Ług, Wola Wągradzka, Nowe Wągradno, Wągradno, Wilcza Wólka, Gabryelin, Kamionka, Ławki, Aleksandrów i Kolonia Gościeńczyce z naniesionym zasięgiem terenów przeznaczonych planem pod zabudowę.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

Art. 6

Plan ustala podstawowy system przyrodniczy południowej 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 południowej części gminy Prażmów objęte są:

- 1) Chojnowski Park Krajobrazowy z otuliną,
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 3) 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 wydm.

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 ustale-

nia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu (mieszkańczych),
- 2) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki (do której inwestor ma tytuł prawny) a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust.1 pkt 1 ustawy prawo ochrony 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 prawo ochrony środowiska,
- 5) preferowane czynniki grzewcze to: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii,
- 6) 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 i terenów objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, plan ustala:
 - 1) dla zespołu dworsko-parkowego z relikami folwarku we wsi Prażmów (w rejestrze WKZ, nr 1087/46) i Wola Prażmowska (pod ochroną WKZ):
 - 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; wszelka działalność inwestycyjna wymaga zezwolenia WKZ,
 - b) wyznacza się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której dopuszcza się zabudowę o niskiej intensywności, z za-

- chowaniem walorów krajobrazowych zespołu; wszelka działalność budowlana musi uzyskać zezwolenie WKZ; dla działki nr ew.150 w Prażmowie dopuszcza się podział terenu na 4 działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami podstawowymi,
- c) na terenie stref ochrony konserwatorskiej zakazuje się instalacji anten telefonii komórkowej,
- 2) dla zespołu kościoła parafialnego w Prażmowie (w rejestrze WKZ, nr 1086/713): ochronę i konserwację obiektu z otoczeniem, wszelka działalność inwestycyjna musi uzyskać zezwolenie WKZ,
- 3) dla obiektów gorzelni i stajni w Prażmowie (w rejestrze WKZ, nr 1088): ochronę i konserwację obiektów, wszelka działalność inwestycyjna musi uzyskać zezwolenie WKZ,
- 4) dla chałupy nr 16 we wsi Zadębie (w rejestrze WKZ, nr 1221): ochronę i konserwację obiektu, wszelka działalność inwestycyjna musi uzyskać zezwolenie WKZ,
- 5) dla stref i obiektów objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do rejestru i pod ochroną) WKZ ma prawo ustalać warunki konserwatorskie dla inwestycji na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. W zakresie ochrony archeologicznych dóbr kultury plan wyznacza granice stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami ochronnymi oraz granice konserwatorskich stref archeologicznych, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numeracją.
3. Na obszarach stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, wytypowanych do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu nr nr: 63-65/11 i 14, 63-66/3-5, 63-66/10, 63-66/14 i 15, 63-66/19-22 oraz 63-67/30-32, plan ustala:
- 1) zakaz zabudowy i zmiany użytkowania terenów rolnych; na terenach użytkowanych rolniczo dopuszcza się wyłącznie prace polowe w obrębie warstwy ornej: orkę, bronowanie, kultywację itp.
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem M na obszarze stanowisk archeologicznych nr 63-66/14 i 15, 63-66/3, 63-66/20, 63-66/21, 63-66/22 i 63-67/30-32.
4. Na obszarach pozostałych stanowisk archeologicznych oraz konserwatorskich stref archeologicznych - plan ustala:
- 1) obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe 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),
- 2) na obszarach stanowisk archeologicznych - nie wymienionych w ust. 3 warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) 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 1000-2000 m² (w zależności od wielkości stanowiska);
- 3) na obszarach stanowisk archeologicznych częściowo zabudowanych na dzień uchwalenia planu oraz na obszarach konserwatorskich stref archeologicznych zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu)
- a) archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych) - wyprzedzających zamierzone zmiany zagospodarowania terenu i planowane inwestycje
- b) zapewnienia stałego udziału archeologa przy wszystkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi i trwałym zagospodarowaniem terenu - z rygorem zmiany w/w prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.
5. Do czasu przeprowadzenia prac archeologicznych wym. w ust. 4 pkt 2 i 3 obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robotami ziemnymi określonymi w ust. 4 pkt 1.
6. Szczegółowy zakres prac archeologicznych ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. W planowaniu działań inwestycyjnych należy

uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września.

8. W uzgodnieniach z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

Rozdział 4

Ustalenia przestrzenne i dotyczące zabudowy

Art. 15

1. Plan ustala, że funkcjami podstawowymi podłuniowej 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 oraz literowymi W, ZD, ZP, US i USS,

2) strefa rolnicza, oznaczona na rysunku planu symbolami RP i R,

3) strefa mieszkaniowo-usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolami M, MR/M, MU, UTL i U,

4) strefa produkcyjno-usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolem U1,

5) strefa obsługi technicznej, oznaczona na rysunku planu symbolami KK, KD, NO, WZ, ZC, EE i EG.

Art. 17

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

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 z 1993r. Nr 9, poz. 100) oraz rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z

dnia 18 października 2000r. w sprawie zmiany w/w rozporządzenia (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2000r. Nr 128, poz. 1226), a w szczególności:

1) planowane w Parku lub jego otulinie inwestycje wymagają zaopiniowania przez Dyrektora Zarządu Parku,

2) wydawanie przewidzianych odrębnymi przepisami pozwoleń na działalność, której skutki dotyczą ograniczeń lub zakazów wprowadzonych w odniesieniu do Parku i jego otuliny wymienionych w w/w rozporządzeniach wymagają uzgodnienia z wojewodą.

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 z 1997r. Nr 43, poz. 149, z późn.zm.), a w szczególności:

„w odniesieniu do lasów i zadrzewień (położonych poza strefami ochrony urbanistycznej):

zakazuje się:

1) zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

2) lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25m od granic kompleksów leśnych (o pow. powyżej 5 ha) wchodzących w granice obszaru chronionego krajobrazu”.

4. 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 Prażmów - grab zwyczajny nr rej. 418, sosna zwyczajna nr rej. 420, 2 lipy drobnolistne nr rej. 421, dąb szypułkowy nr rej. 786,

b) we wsi Ławki - dąb szypułkowy nr rej. 672,

c) we wsi Wilcza Wólka - dąb szypułkowy nr rej. 963, lipa drobnolistna nr rej. 964,

d) we wsi Wola Prażmowska - dąb szypułkowy, 2 sosny wejmutki nr rej. 419

e) we wsi Zawodne - dęb szypułkowy nr rej. 784, 5 dębów szypułkowych nr rej. 785.

5. W odniesieniu do lasów poza strefami ochrony urbanistycznej obowiązuje ochrona przed zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan wskazuje dolesienia w celu poprawy cech środowiska leśnego.
 6. W odniesieniu do zadrzewień przyleśnych, śródpolnych, nadrzecznych ustala się ochronę i uzupełnienie w pasach przydrożnych i nadwodnych.
 7. 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.
8. 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 naturalnych cieków wodnych pasów terenów niezainwestowanych szerokości nie mniej niż 20m od brzegu (w tym pasów bez ogrodzeń szerokości po 6 m w każdą stronę od krawędzi skarpy ciek).
 9. W odniesieniu do ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD, plan ustala:
 - 1) adaptację i ew. rozwój tej formy upraw i wypoczynku,
 - 2) dopuszczenie realizacji ogrodów na działkach min. 500 m²,
 - 3) dopuszczenie zainwestowania w formie altan do 35 m² powierzchni na terenie pracowniczych ogrodów działkowych oraz bu-

dynków rekreacyjnych o charakterze sezonowym do 50 m² powierzchni zabudowy o maksymalnej wysokości 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe), podlegających warunkom określonym w prawie budowlanym.

10. 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.
11. W odniesieniu do terenów sportowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem US, plan zaleca tworzenie terenów sportowych dla obsługi mieszkańców.
 12. W odniesieniu do urządzonych terenów otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolem USS, plan zaleca tworzenie terenochłonnych usług sportu np. pola golfowe. Obiekty kubaturowe dla powyższych inwestycji powinny być sytuowane w sposób nieingerujący w układ widokowy skarpy Jeziorki.

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 oraz poboru kruszywa (poza terenem Ch.P.K. i W.O.Ch.K.)
 - 2) dróg dojazdowych,
 - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się formowanie nowej zabudowy zagrodowej w pobliżu istniejących dróg i zabudowy dla gospodarstw o wielkości min. 1 ha (w jednym obszarze); zapis nie dotyczy gospodarstw dzierżawionych, wysokość zabudowy 1,5

- kondygnacji naziemnych (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 naziemnej (1 kondygnacja + poddasze użytkowe),
 - 4) ew. podział terenów rolnych musi uwzględniać wydzielenie dojazdów o szerokości min. 8m.
- 3) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 60% dla terenów oznaczonych symbolem M i MR/M oraz min. 70% dla terenów M i MR/M położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu i min. 50% dla terenów oznaczonych symbolem MU i min. 70% dla terenów MU położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu,
 - 5) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg: dla dróg lokalnych i dojazdowych - 5m, dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8m;
 - 5a) dla terenów kolejowych - min. 20 m od istniejącej linii rozgraniczającej tereny kolejowe (nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu).
 - 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. 1000 m² (z odstępstwem -10%) dla zabudowy wolnostojącej i min. 700 m² dla 1 segmentu budynku bliźniaczego;
 - 8) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MR/M: siedliskowej dla gospodarstw rolnych o powierzchni min. 1ha i/lub uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wielkość nowotworzonej działki dla zabudowy siedliskowej min. 1000 m² (z odstępstwem -10%) a dla zabudowy M wg art. 19 ust. 3 pkt 7,
 - 9) 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. 1000 m² (z odstępstwem -10%),
 - 10) ustalonych norm wielkości działek (pkt 7-9) nie stosuje się do działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,

Art. 19

1. Dla terenów strefy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami M, 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 wynosi 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe), poza terenami pośredniej strefy konserwatorskiej WKZ na terenach MU dopuszcza się zabudowę 2,5 kondygnacji naziemnych (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) - max wysokość obiektu 11,0m.

- 11) 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.
4. 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) nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe),
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 70%,
 - 4) wielkość działki min. 800 m²,
 - 5) nie dopuszcza się lokalizacji usług z wyjątkiem usług turystyki, rekreacji, sportu i obiektów do obsługi użytkowników terenu,
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych.
 5. 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 naziemne (wielkość ta może być przekroczona dla obiektów sakralnych), obiektów usług handlu, rzemiosła, gastronomii - 2,5 kondygnacji naziemnych (2 kondygnacje + poddasze użytkowe)
 - 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,
 - 7) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg: dla dróg lokalnych i dojazdowych - 5m, dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8m,
 - 7a) dla terenów kolejowych - min. 20m od istniejącej linii rozgraniczającej tereny kolejowe (nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu).

Art. 20

1. Dla strefy produkcyjno-usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem U1, 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. 11m,
 - 2) nakaz ochrony przed uciążliwościami powodowanymi działalnością gospodarczą, w tym uciążliwościami komunikacyjnymi, sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 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. 40% 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,
 - 8) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg: dla dróg lokalnych i dojazdowych - 5 m, dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8m.

Art. 21

1. Dla strefy obsługi technicznej ustala się podstawowe przeznaczenie na funkcję obsługi gminy infrastrukturą 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 - cementarze,
 - 5) EE - linie elektroenergetyczne,
 - 6) EG - stacje redukcyjno-pomiarowe gazowe.
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 wyznaczonych 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 (II Paneuropejski korytarz transportowy dla ruchu towarowego) 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

- lub drogi ekspresowej A2 /1KDA/ - szerokość w liniach rozgraniczających 60m.
2. Ustala się układ dróg o funkcji głównej, zbiorczej i lokalnej:
 - 1) droga główna (wojewódzka):
 - a) 3KDG/w - szerokość w liniach rozgraniczających 25m,
 - 2) drogi zbiorcze:
 - a) 6KDZ/w (droga wojewódzka) - szerokość w liniach rozgraniczających 20m, 6aKDZ/w (droga wojewódzka) - szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
 - b) 5KDZ/p, 8KDZ/p, 12KDZ/p i 13 KDZ/p (drogi powiatowe) - szerokość w liniach rozgraniczających 20m,
 - c) 11KDZ/p, 15KDZ/p i 16KDZ/p (drogi powiatowe) - szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
 - 3) drogi lokalne (gminne):
 - a) 15KDL/g-24KDL/g, 27KDL/g-30KDL/g, 34KDL/g-39 KDL/g - szerokość w liniach rozgraniczających 15m.
3. Ustala się, że istniejące drogi gminne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, obsługujące nowoprojektowane działki zabudowy powinny mieć docelowo szerokość w liniach rozgraniczających min.10m. (wykaz w/w dróg: Woła Prażmowska dz. nr 209,155,162, 222/1 i 315/1, Ludwików dz. nr 64 i 43, Wilcza Wólka dz. nr 250, Dobrzenica dz. nr 97/1 i 114/1, Gabryelin dz. nr 35, Ławki dz. nr 52, Nowe Wągradno dz. nr 96, Błonie dz. nr 80).
4. Dla dróg wojewódzkich i powiatowych linie zabudowy ustala się wg art. 19 ust. 3 pkt 5, art. 19 ust.6 pkt 7 i art. 20 ust. 3 pkt 8.
5. Dla istniejących dróg wojewódzkich i powiatowych odpowiednio klasy G lub Z:
 - dopuszcza się dodatkowe skrzyżowania (oprócz pokazanych na rysunku planu) przy zachowaniu odległości między skrzyżowaniami zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - ustala się zasadę ograniczania liczby zjazdów na przyległe nieruchomości.
6. Docelowo ustala się skrzyżowanie dwupoziomowe bezkolizyjne drogi wojewódzkiej 6 KDZ/w oraz drogi powiatowej 5 KDZ/p z linią kolejową Skierniewice-Łuków.
7. Docelowo przewiduje się skrzyżowania dwupoziomowe bez powiązań autostrady lub drogi ekspresowej 1KDA z istniejącymi drogami 6 KDZ/w i 5 KDZ/p; dla pozostałych dróg nie

przewiduje się skrzyżowań z drogą 1 KDA.

8. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.

Rozdział 6

Zasady uzbrojenia inżynieryjnego terenu

Art. 24

1. W zakresie zaopatrzenie 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: Prażmów, Wola Wągrodzka i Ławki-Czachówek 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 (zwodociągowanych) ze zrzutem oczyszczonych ścieków do układu hydrograficznego, bądź rozsączkowaniem, 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. 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 oraz mas ziemnych.

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) energia elektryczna dostarczana 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 \varnothing 100 mm Drwalew-Zadębie oraz stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia w Kamionce,
 - 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 warunki techniczno - ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i klientem,
 - 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 Ministra Gospodarki (Dz.U. z 2000r. Nr 97, poz. 1055).

2. Plan ustala niezbędną 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 i linii kolejowej W-wa-Radom należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

Rozdział 7

Strefy uciążliwości i sanitarne

Art. 30

Zasięgi uciążliwości od dróg wynoszą:

- 1) od drogi wojewódzkiej 3KDG/w - 40m od krawędzi jezdni,
- 2) od dróg wojewódzkich i 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:

- od skrajnej szyny dla linii radomskiej i linii Skierniewice-Łuków - 120m; 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) 150m wolną od ujęć wody,

2) 50m 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 usług 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

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Art. 35

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów określa się na 0%.

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 dn. 15 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 24, poz. 823 z dnia 5 grudnia 1994r.).

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:
mgr inż. Marek Jokiel



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 kwietnia 2015 r.

Poz. 3220

WYROK NR IV SA/WA 2127/14
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO W WARSZAWIE

z dnia 15 stycznia 2015 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia WSA Aneta Dąbrowska

Sędziowie: sędzia WSA Anna Szymańska , sędzia WSA Agnieszka Wójcik (spr.)

Protokolant: st. ref. Marcin Lesner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu: **15 stycznia 2015 r.**

sprawy ze skargi **Wojewody Mazowieckiego**

na uchwałę **Rady Gminy Prażmów**

z dnia **18 kwietnia 2002 r. nr XLII/494/2002**

w przedmiocie **miejsceowego planu zagospodarowania przestrzennego**

- 1. stwierdza nieważność części tekstowej oraz graficznej zaskarżonej uchwały w części dotyczącej działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 89/19 i 89/20, obręb 001 Biały Ług, które powstały z podziału działki numer ewidencyjny 89/5, wydzielonej z działki 89/2;**
- 2. stwierdza, że zaskarżona uchwała w części wymienionej w pkt 1 nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku.**

Na oryginale właściwe podpisy.