



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 sierpnia 2013 r.

Poz. 8969

UCHWAŁA Nr XXXV/264/2013

RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 10 maja 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko - etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałami:

- nr XL/336/2006 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko;
- nr IV/15/11 Rady Gminy Prażmów z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr XL/336/2006 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko;
- nr VII/37/11 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie: zmiany uchwały nr IV/15/11 Rady Gminy Prażmów z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko,
- nr XXXV/263/2013 Rady Gminy Prażmów z dnia 10 maja 2013 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr XL/336/2006 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko; stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów” zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Nr XXII/174/2004 z dnia 27 lipca 2004r., w przedmiocie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, zmienionej uchwałami: Uchwałą Rady Gminy Prażmów z dnia 12 lipca 2006r. Nr XLI/339/2006 i Uchwałą Rady Gminy Prażmów z dnia 14 sierpnia 2007 r. Nr VII/45/2007 oraz Uchwałą Rady Gminy z dnia 28 lutego 2008 r., Nr XI/84/2008, Uchwałą Rady Gminy Prażmów z dnia 27 maja 2008r., Nr XIII/102/2008, Uchwałą Rady Gminy z dnia 27 maja 2008 r. Nr XIII/103/2008, oraz Uchwałą Nr XIV/106/2008 Rady Gminy Prażmów z dnia 12 czerwca 2008 r., Rada Gminy Prażmów uchwała, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko – Etap I, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Planem obejmuje się 3 obszary, których granice wyznaczają:

- 1) w odniesieniu do obszaru nr 1:
 - a) zachodnia granica działek nr ewid. 137/3, 137/2, 137/1, 137/7 obręb ewid. Ustanów,
 - b) oś ulicy Parkowej,
 - c) wschodnia granica działek nr ewid. 143, 140/27, 140/28, 140/24, 140/25, 140/26 obręb ewid. Ustanów,
 - d) południowa granica działek 140/26, 140/20, 140/18, 140/17, 140/16, 138/9, 138/5, 137/6, 137/3 obręb ewid. Ustanów;
- 2) w odniesieniu do obszaru nr 2:
 - a) zachodnia granica działki nr ewid. 119 obręb ewid. Ustanów,
 - b) granica przebiega od punktu na linii stanowiącej zachodnią granicę działki nr ewid. 119 obręb ewid. Ustanów położonego w odległości 100 metrów od osi drogi do punktu na linii stanowiącej wschodnią granicę działki nr ewid. 121 obręb ewid. Ustanów położonego w odległości 70 metrów od osi drogi,
 - c) wschodnia granica działki nr ewid. 121 obręb ewid. Ustanów,
 - d) oś ulicy Granicznej;
- 3) w odniesieniu do obszaru nr 3:
 - a) oś ulicy Granicznej,
 - b) wschodnia granica działki nr ewid. 50/36 obręb ewid. Krupia Wólka,
 - c) północna granica działki nr ewid. 50/43 obręb ewid. Krupia Wólka,
 - d) wschodnia granica działki nr ewid. 50/43 obręb ewid. Krupia Wólka,
 - e) oś ulicy Dolnej,
 - f) zachodnia granica działki nr ewid. 67/2 obręb ewid. Krupia Wólka,
 - g) oś ulicy Granicznej,
 - h) oś ulicy Kasztanowej,
 - i) południowa granica działki nr ewid. 63 obręb ewid. Jeziórko-Ustanówek,
 - j) zachodnia granica działek o nr ewid. 74/1, 74/4 i 74/6 z obrębu ewid. Jeziórko-Ustanówek,
 - k) granica administracyjna wsi Jeziórko - Ustanówek oraz Krupia Wólka,
 - l) oś ulicy Głównej.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.1. W planie ustala się:

- 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) numer terenu określa kolejny numer terenu o określonym, tym samym, przeznaczeniu podstawowym,
 - b) symbol literowy określa przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) szpaler drzew;
- 6) kapliczka;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) wymiar (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych.

- 1) granica obrębu ewidencyjnego;
- 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza - 150 metrów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2

Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

§ 6. 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 i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, określoną na rysunku planu, której oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 6) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności przez emisję substancji lub energii;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, której oś wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy, z wyjątkiem wysuniętych za tą linię schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów a także z wyjątkiem portierni, wiat śmietnikowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w szczególności w stosunku do linii rozgraniczających, istniejących granic działki, obiektów terenowych od których te linie wyznaczono;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik obliczony jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki, określony procentowo;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej, która jest zabudowana budynkami, określoną procentowo;
- 11) **działce z zielenią o charakterze leśnym** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, dla której uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz, na której powierzchnię biologicznie czynną stanowi powierzchnia pokryta roślinnością leśną;
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę lub formę przestrzenną, w szczególności: reklamową tablicę wolnostojącą i naścienną, gablotę reklamową, urządzenie reklamowe, banner, reklamę pneumatyczną, reklamę wielkoformatową eksponowaną na ścianach budynków i rusztowaniach, słup reklamowy, niosącą informację połączoną z komunikatem perswazyjnym, służącą w szczególności zachęceniu potencjalnych klientów do zakupu określonych towarów lub skorzystania z określonych usług, trwale lub czasowo usytuowaną na zewnątrz obiektów budowlanych, nie stanowiącą elementu gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, sztyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji państwowych, samorządowych lub wyznaniowych;
- 13) **miejscu parkingowym** – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające, które dzielą obszar planu na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu.

§ 8. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym – oznaczone symbolem **MN/ZL**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MN/U**;

- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem **U/MN**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
- 6) teren rolniczy – oznaczone symbolem **R**;
- 7) teren lasu – oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 9) teren komunikacji - droga klasy drogi zbiorczej – oznaczona symbolem **KDZ**;
- 10) teren komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczona symbolem **KDL**;
- 11) teren komunikacji - droga klasy drogi dojazdowej – oznaczona symbolem **KDD**;
- 12) teren komunikacji - droga wewnętrzna – oznaczona symbolem **KDW**;
- 13) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - ujęcie wody – oznaczony symbolem **W**.

§ 9. Dopuszcza się zabudowę istniejącej w dniu wejścia w życie planu działki budowlanej oraz działki powstałej w wyniku wydzielenia drogi publicznej, pod warunkiem, że zostaną spełnione pozostałe wymagania określone w przepisach szczegółowych dla tej działki.

§ 10.1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Zabudowa na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, musi być sytuowana zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

3. W stosunku do budynku istniejącego usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dopuszcza się jego zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę po warunkiem, że:

- 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.

§ 11.1. Nakazuje się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD** w linii rozgraniczającej tych dróg, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.

2. Nakazuje się wycofanie bramy wjazdowej w ogrodzeniach od strony wyznaczonych na rysunku planu dróg dojazdowych, o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 metrów, o nie mniej niż 2,0 m. w stosunku do linii rozgraniczającej tych dróg.

3. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 metra od poziomu terenu.

4. Ogrodzenie musi być ażurowe od wysokości nie mniejszej niż 0,6 m. powyżej poziomu terenu w górę, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić nie mniej niż 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami.

5. Nakazuje się realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny, w tym poprzez zastosowanie w podmurówce przy powierzchni terenu przejść ekologicznych.

6. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze planu.

§ 12.1. Zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **U/MN**.

2. Dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących reklam na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy nie będzie większa niż 8 m² oraz że, na jednej działce budowlanej zostanie umieszczona tylko jedna reklama.

3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam na budynkach i ogrodzeniach, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 3 m², a na jednym budynku lub ogrodzeniu zostanie umieszczona co najwyżej 1 reklama;

4. Zakazuje się lokalizowania reklam:

- 1) na obiektach małej architektury;
- 2) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni;
- 3) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej;

5. Ustalenia ust. od 1 do 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 13. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 14. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 4

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15.1. W granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego znajdują się tereny oznaczone symbolami przeznaczenia terenu 1RM, 1R, 1ZL, 2ZL, część terenu 2WS, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Pozostałe tereny objęte planem nie wymienione w ust. 1 znajdują się w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują odpowiednie przepisy odrębne dotyczące Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 16.1. Cały obszar planu, z wyjątkiem terenów położonych w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, o których mowa w § 15 ust. 1, znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, przy czym:

- 1) południowo-wschodnia część obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) pozostałe tereny, nie wymienione w pkt 1, położone są w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują odpowiednie przepisy odrębne dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 17. Dla całego obszaru objętego planem:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych, w szczególności istniejącego ukształtowania terenu;
- 2) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz poprzez nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
 - a) tereny **MN**, **MN/ZL** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny **U/MN**, **MN/U** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny **RM** należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

§ 18.1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

2. Przy lokalizowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Zakazuje się lokalizowania funkcji usługowych uciążliwych dla środowiska.

§ 19. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym:

- 1) ochronę walorów krajobrazowych;
- 2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

§ 20.1. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów dotyczących Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

3. Dopuszcza się wykonanie nasadzeń szpalerowych drzew w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 21. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 22.1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych oraz rowów odwodnieniowych zlokalizowanych wzdłuż dróg.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych.

4. Zakazuje się grodzenia nieruchomości w poprzek rowów melioracyjnych i odwodnieniowych.

5. Ustala się obowiązek zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych nie mniej niż 2 m pasa terenu nie ogrodzonego, umożliwiającego prowadzenie niezbędnych prac konserwacyjnych.

6. Urządzenia melioracji należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

7. Zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń ust. 8.

8. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

9. Nakazuje się zachowanie i odbudowę istniejących oraz budowę nowych rowów odwadniających zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji.

Rozdział 5

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 23.1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 62-66/19) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, której granicę oznaczono na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 24. W stosunku do istniejącej kapliczki, oznaczonej na rysunku planu:

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania bezpośredniego otoczenia kapliczki w sposób uwzględniający jej ochronę, renowację oraz prawidłową ekspozycję;
- 2) dopuszcza się przeniesienie kapliczki w głąb terenu w przypadku kolizji z infrastrukturą komunikacyjną lub techniczną.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25.1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1 w zakresie minimalnej powierzchni działki, jednak nie więcej niż o 5%.

3. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Prażmów na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 26. Przy zagospodarowywaniu terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza - 150 metrów należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące cmentarzy.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 27.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDZ, KDL, KDD i KDW**.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

4. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **1KDZ**.

5. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na pozostałych terenach dróg, nie wymienionych w ust. 4, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowania pasa drogowego.

6. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.

7. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50 metrów albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania.

§ 28.1. Ustala się obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji w granicach terenu inwestycji, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 15,0 m, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

3. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KD, 5KDZ**.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 29.1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej służących do obsługi projektowanej i istniejącej zabudowy na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4.

4. W przypadkach określonych w ustępie 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami ZL, R, RM wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 30. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącego ujęcia wody na terenie **1W**.

§ 31. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

- 1) nakazuje się docelowe przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów oznaczonych symbolem **U/MN, MN/U, MN, MN/ZL, RM** na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej;
- 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDW** w szczególności do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do gruntu, do otwartych rowów odwadniających lub rowów melioracyjnych, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi.

§ 32. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

§ 33. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) możliwość przyłączenia do sieci gazowej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

§ 34. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody i ochrony zabytków.

§ 35.1. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

2. Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

3. Odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Odzysk i unieszkodliwianie odpadów innych niż wymienione w ust.. 3 będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowany jest docelowy obiekt budowlany, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 11

Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu

§ 37. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD i KDW** w wysokości 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów objętych planem nie wymienionych w pkt 1 w wysokości 20%.

Dział II

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 38. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) dopuszczalne:
 - lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej nie większej niż 45% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu mieszanym mieszkalno-usługowym na 1 działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z 2 lokalami mieszkalnymi;
- 4) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,

- d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75⁰ do 105⁰;
- 7) w odniesieniu do miejsc parkingowych:
- a) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów wg następujących wskaźników:
 - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **11MN** obowiązują ustalenia § 23 dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oraz ustalenia § 26 dotyczące strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym oznaczonych symbolami **1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne:
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, ale maksymalnie 1 budynek garażowy albo 1 budynek gospodarczy o pow. użytkowej 50 m²;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z 2 lokalami mieszkalnymi;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym na 1 działce budowlanej;
- 4) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,
 - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75⁰ do 105⁰;
- 7) obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na 1 budynek mieszkalny;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **3MN/ZL** obowiązują ustalenia § 26 dotyczące strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 40. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) dopuszczalne:
 - zabudowa usługowa wolnostojąca towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej nie większej niż 45% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu mieszanym mieszkalno-usługowym na 1 działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z 2 lokalami mieszkalnymi;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku usługowego na 1 działce budowlanej;
- 5) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,
 - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 14 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75⁰ do 105⁰;
- 8) w odniesieniu do miejsc parkingowych:
 - a) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów wg następujących wskaźników:
 - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;

§ 41. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem 1U/MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa wolnostojąca;

b) dopuszczalne:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z nie więcej niż 1 lokalem mieszkalnym, towarzysząca zabudowie usługowej,
- lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, przy czym w powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu mieszanym usługowo-mieszkalnym na 1 działce budowlanej;

3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z 2 lokalami mieszkalnymi;

4) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej;

5) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,6,

b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25%,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,

d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 14 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰ lub płaskimi;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – nie mniej niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75⁰ do 105⁰.

8) w odniesieniu do miejsc parkingowych:

a) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów wg następujących wskaźników:

- dla usług – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 42. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) dopuszczalne:
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 8 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰.

§ 43. Dla terenu rolniczego oznaczonego symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy rolne;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18.

§ 44. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy leśne;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) zagospodarowanie terenu w oparciu o plany zagospodarowania lasu;
- 4) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18.

§ 45. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS, 2WS**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - tereny rowów melioracyjnych oraz towarzyszące im tereny zieleni;
- 2) obowiązują ustalenia § 22 dotyczące urządzeń melioracji szczegółowych.

§ 46. Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - ujęcie wody, oznaczonego symbolem **1W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren ujęcia wody wraz z urządzeniami i zabudową towarzyszącą;
- 2) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ujęć wody;
- 3) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w § 18;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,5;
 - b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,
 - d) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰ lub płaskimi;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- powierzchnia działki – nie mniej niż 2000 m²,
 - szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75⁰ do 105⁰;
- 6) obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc parkingowych.

§ 47.1. Dla terenów komunikacji ustala się:

- dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ - ul. Główna**, ustala się:
 - przeznaczenie terenu - droga klasy drogi zbiorczej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu - 8 m,
 - obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej,
 - realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- dla terenu oznaczonego symbolem **2KDZ - ul. Parkowa**, ustala się:
 - przeznaczenie terenu - droga klasy drogi zbiorczej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu - od 6,8 m do 8 m. zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej,
 - realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- dla terenu oznaczonego symbolem **3KDZ - ul. Kasztanowa**, ustala się:
 - przeznaczenie terenu - droga klasy drogi zbiorczej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu - od 6 m do 7,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;
- dla terenu oznaczonego symbolem **4KDZ - ul. Górna**, ustala się:
 - przeznaczenie terenu - droga klasy drogi zbiorczej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,
 - obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej,
 - realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- dla terenu oznaczonego symbolem **5KDZ - ul. Górna**, ustala się:
 - przeznaczenie terenu - droga klasy drogi zbiorczej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu – do 17 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej,
 - realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- dla terenu oznaczonego symbolem **6KDL - ul. Graniczna**, ustala się:
 - przeznaczenie terenu - droga klasy drogi lokalnej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu - zmienna od 7,3 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;

- 7) dla terenu oznaczonego symbolem **7KDL** - ul. Graniczna, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu - 7,5 m,
 - c) realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem **8KDL** - ul. Graniczna, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu - 6 m,
 - c) realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem **9KDL** - ul. Dolna, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 14 m,
 - c) realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem **10KDL** - ul. Dolna, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu zajętego pod drogę w granicach planu – od 5,3 do 8,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem **11KDL** - ul. Dolna, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 14 m,
 - c) realizacja rowów odwodnieniowych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 9;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem **12KDD** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, linie rozgraniczające ciągu pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod ten ciąg,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;
- 13) dla terenu oznaczonego symbolem **13KDD** - ul. Łąkowa, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, linie rozgraniczające ciągu pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod ten ciąg,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;
- 14) dla terenu oznaczonego symbolem **14KDD** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m;
- 15) dla terenu oznaczonego symbolem **15KDD** - ul. Leśna, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, 9 m – zgodnie z rysunkiem planu;

- 16) dla terenu oznaczonego symbolem **16KDD** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m;
- 17) dla terenu oznaczonego symbolem **17KDD** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m;
- 18) dla terenu oznaczonego symbolem **18KDD** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m;
- 19) dla terenu oznaczonego symbolem **19KDD** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga klasy drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m, linie rozgraniczające ciągu pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod ten ciąg,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;
- 20) dla terenu oznaczonego symbolem **20KDW** - ul. Szymborska, ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod tę drogę,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;
- 21) dla terenu oznaczonego symbolem **21KDW** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;
- 22) dla terenu oznaczonego symbolem **22KDW** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod tę drogę;
- 23) dla terenu oznaczonego symbolem **23KDW** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod tę drogę,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;
- 24) dla terenu oznaczonego symbolem **24KDW** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod tę drogę,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;
- 25) dla terenu oznaczonego symbolem **25KDW** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - c) droga jest zakończona placem do zawracania;

- 26) dla terenu oznaczonego symbolem **26KDW** ustala się:
- przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod tę drogę,
 - droga jest zakończona placem do zawracania;
- 27) dla terenu oznaczonego symbolem **27KDW** ustala się:
- przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
 - droga jest zakończona placem do zawracania;
- 28) dla terenu oznaczonego symbolem **28KDW** ustala się:
- przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod tę drogę,
 - droga jest zakończona placem do zawracania;
- 29) dla terenu oznaczonego symbolem **29KDW** ustala się:
- przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działek przeznaczonych pod tę drogę,
 - droga jest zakończona placem do zawracania.

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

Dział III Przepisy końcowe

§ 48. Traci moc 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 (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 105, poz. 1264 z późn. zm.) w części odnoszącej się do terenu objętego planem.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 50. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady:
Miłosław Zegadło

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/264/2013
Rady Gminy Prażmów
z dnia 10 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego - części wsi Ustanów,
Krupia Wólka, Jeziórko - etap I.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	22.08.2012 r.	Anna Kaim Anatol Golańb	4 1. Zarzucają brak zgodności projektu planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów polegającą na ustaleniu wysokości zabudowy na nie więcej niż 2 kondygnacje i 11 metrów zamiast 1,5 kondygnacji. 2. Zarzucają brak zgodności projektu planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów polegającą na wprowadzeniu dodatkowego ograniczenia dotyczącego ustalenia powierzchni zabudowy na nie więcej niż 20 %.	5 dz. nr ewid. 140/18 obr. ewid. Ustanów	6 IMN/U, 19KDW	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9 uwaga uwzględniona	10 uwaga nieuwzględniona	11

Przewodniczący Rady

Miłosław Zegadło

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/264/2013
Rady Gminy Prażmów
z dnia 10 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko - etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) określa się następujący **sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:**

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym 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.

§ 3. 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 zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, 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. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń 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 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz. 1059).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

§ 5.1. 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 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 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 dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz. 1059).

Przewodniczący Rady:
Miłostaw Zegadło