



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 czerwca 2018 r.

Poz. 6067

UCHWAŁA NR XXXVIII.361.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko – Ustanówek i Ustanów – rejon PKP – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XXVIII/191/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko – Ustanówek i Ustanów – rejon PKP oraz uchwały nr XX.167.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/191/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko – Ustanówek i Ustanów – rejon PKP oraz uchwały nr XXXI.273.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 20 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/191/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko – Ustanówek i Ustanów – rejon PKP oraz uchwały nr XXXVI.323.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/191/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko – Ustanówek i Ustanów – rejon PKP oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I. **Przepisy ogólne** **Rozdział 1.** **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko – Ustanówek i Ustanów – rejon PKP – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. 1. Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają ABCDEFGHIJKA z wyłączeniem obszaru etapu II:

- 1) AB – po osi ul. Długiej zaczynająca się w punkcie przecinającym oś ulicy Kolejowej,

- 2) BC – po osi ul. Kasztanowej działka nr ew. 19,
- 3) CD – po osi ul. Kasztanowej od północnej granicy dz. nr ew. 63,
- 4) DE – po szerokości ul. Głównej – działka nr ew. 63,
- 5) EF – po południowej granicy ul. Głównej – działka nr ew. 63,
- 6) FG – od północno wschodniego wierzchołka działki nr ew. 134, po zachodniej granicy działek kolejowych – działki nr ew. 211 w miejscowości Jeziórko i po zachodniej granicy działki 287 w miejscowości Ustanów,
- 7) GH – oś ul. Kolejowej dz. nr ew. 249/3,
- 8) HI – wschodnia granica działki 251/2,
- 9) IJ – południowa granica działki 251/2,
- 10) JK – zachodnia granica działki 251/2,
- 11) KA – oś ul. Kolejowej dz. nr ew. 249/3.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;

5) wymiarowanie odległości (w metrach).

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

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które minimum 51% powierzchni tego terenu;
- 3) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenu

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – MNU;
- 3) tereny zabudowy usług edukacji publicznej, sportu i kultury fizycznej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – UK/US;
- 4) tereny zieleni – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – Z;
- 5) tereny rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – W;
- 6) tereny parkingów – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDP
- 7) tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KK.
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDD;
- 11) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KPj;
- 12) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDW;

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości:

- 1) 7 metrów od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDW, KPj;
- 3) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL, KDD;
- 4) 10 metrów od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem W;
- 5) 20 metrów od granicy obszaru kolejowego.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

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

- 1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 9. Ustala się inwestycje celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnym;
- 2) tereny usług edukacji publicznej, sportu i kultury fizycznej ;
- 3) obiekty infrastruktury służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 10. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) nakazuje się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych w linii rozgraniczającej z wyjątkiem pkt.2);
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku ominięcia przeszkody w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz bram wjazdowych;
- 3) nakaz cofnięcia o min. 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej, bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu;
- 5) nakazuje się realizację nowych ogrodzeń w formie ażurowej, celem zachowania przejścia dla drobnych zwierząt, z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań:
 - a) fundamentów punktowych ogrodzenia bez podmurówek,
 - b) ogrodzenia z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,
 - c) zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu,
 - d) zachowania prześwitu o szerokości min. 15 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, wysokość cokołu maksymalnie 30 cm;
- 6) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej terenu W.

§ 11. Warunki sytuowania i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie szyldów na elewacji budynków;

3) dopuszcza się umieszczanie na ogrodzeniu tablic i urządzeń reklamowych, których łączna powierzchnia nie przekroczy 2m^2 na działce budowlanej.

§ 12. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, 2, 3 mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 14. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UK/US – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 15. 1. Zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych

2. Zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym planem.

§ 16. 1. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych z obowiązkiem ich właściwego utrzymania

2. Nakazuje się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym sieci drenarskiej) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Nakaz zachowania ciągłości i przepustowości systemu odwadniającego przy realizacji przedsięwzięć komunikacyjnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 61-67/1, 62-67/8 w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie o której mowa w ust.1 zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 18. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) dopuszcza się 15° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

§ 21. W sąsiedztwie obszaru kolejowego występują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW oraz ciągów pieszo-jezdných oznaczonych KPj.

2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako: MN, MNU, Z, KK ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych:

- 1) o szerokości minimum 8 m,
- 2) obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem do zawracania, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12m.

§ 24. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenie MN, MNU, UK/US, Z, KDP, KK w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie dróg.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Nakaz wprowadzenia oświetlenia ulicznego na terenach dróg, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi powyżej 12 metrów.

5. Nakaz realizacji infrastruktury technicznej wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy.

§ 26. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\phi 32$,
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni,
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 27. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej,
- 2) ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\phi 40$,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podłączonej do sieci wodociągowej,
- 4) wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich.
- 5) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
- 6) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 7) zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających
- 8) w przypadku odprowadzenia wód deszczowych z dróg publicznych, placów manewrowych, terenów usług nakaz budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami retencyjnymi na podczyszczone wody do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej.
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód przesiąkowych z terenów wymieniowych w pkt. 9) poprzez zbiorniki retencyjne do rowów melioracyjnych, studni chłonnych lub do ziemi bez oczyszczenia.

§ 28. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
- 3) zezwala się na lokalizacje w/w sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 4) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy,

§ 29. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) zaopatrzenie budynków w sieć telekomunikacyjną podziemną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji,
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zapewniając w szczególności szerokopasmowy dostęp do Internetu.

§ 30. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 2) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
- 3) ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\phi 32$.
- 4) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów.

§ 31. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii,

2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 32. Gospodarowanie odpadami:

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- 2) ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację.

2. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę.

Rozdział 11.

Ustalenia stawek procentowych

§ 34. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 20 % - dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU,
- 2) 0 % dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczone: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 0,6;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej nie większa niż 25%
 - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów;
 - h) zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °;

- i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym oraz odcieniach szarości; nakaz stosowania jednakowej kolorystyki na działce budowlanej;
 - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, drewno, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1400 m²,
 - b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 m².
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) zabudowa hotelowa, pensjonaty, agroturystyka,
 - b) drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 0,6;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej nie większa niż 30%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów;
 - g) zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °,
 - h) dopuszcza się spadki połaci dachowych minimalne 20 °dwuspadowe dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym oraz odcieniach szarości; nakaz stosowania jednakowej kolorystyki na działce budowlanej;

- j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, drewno, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki;
- 4) Powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1400 m²,
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 27MNU ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone:
- a) zabudowa hotelowa, pensjonaty, agroturystyka,
 - b) drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 0,6;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej nie większa niż 30%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów;
 - g) zadania zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 ° -45 °,
 - h) dopuszcza się spadki połaci dachowych minimalne 20 ° dwuspadowe dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym oraz odcieniach szarości; nakaz stosowania jednakowej kolorystyki na działce budowlanej;
 - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, drewno, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki;

4) Powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m²,

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1UK/US ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny edukacji publicznej (światlica środowiskowa),

b) tereny sportu i kultury fizycznej (urządzenia sportowo-rekreacyjne);

2) Przeznaczenie dopuszczone: zieleń urządzona;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1;

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 0,6;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej nie większa niż 20%

e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów;

g) zadania zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °;

h) dopuszcza się spadki połaci dachowych minimalne 20 °dwuspadowe dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym oraz odcieniach szarości; nakaz stosowania jednakowej kolorystyki na działce budowlanej;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, drewno, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na każdym 10 użytkowników obiektów sportu i rekreacji,

- min. 3 miejsca do parkowania na każdym 100 użytkowników edukacji publicznej, sportu i kultury fizycznej,

- min. 1 miejsce do parkowania na każde 10 użytkowników dla klubów, domów kultury, gastronomii,

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000m².

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m²;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m.

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1Z, 2Z, 3Z, 4Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna
- 3) warunki, zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej w przepisach odrębnych.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1W, 2W, 3W, 4W, 5W, 6W, 7W, 8W, 9W, 10W, 11W, 12W, 13W, 14W, 15W, 16W, 17W, 18W ustala się:

- 1) Przeznaczenia podstawowe: tereny rowów melioracyjnych
- 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) tereny zieleni nieurządzonej,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia.
- 3) warunki i zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej w przepisach odrębnych.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDP, 2KDP, 3KDP ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny parkingu;
- 2) Przeznaczenie dopuszczone:
 - a) usługi w parterze parkingu wielopoziomowego;
 - b) drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 3,0;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 metrów;
 - e) zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów płaskich;
 - f) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 500m².
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KK, 2KK ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) Przeznaczenie dopuszczone: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 1,0;

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 metrów;
 - e) zadania zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °; dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - g) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowej;
 - h) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej;
- 4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 400m².
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 400 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDZ, 2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 3,2 metra do 6,6 metra zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 14,3 metra do 15 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających drogi.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8,7 metra zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 7,7 metra do 7,8 metra zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 5,2 metra zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających drogi.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 metrów;

3) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KPj, 2KPj ustala się:

- 1) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 metrów;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, odwodnienia, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6 metrów;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, , sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8 metrów;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, , sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 3KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 9 metrów;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, , sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 51. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

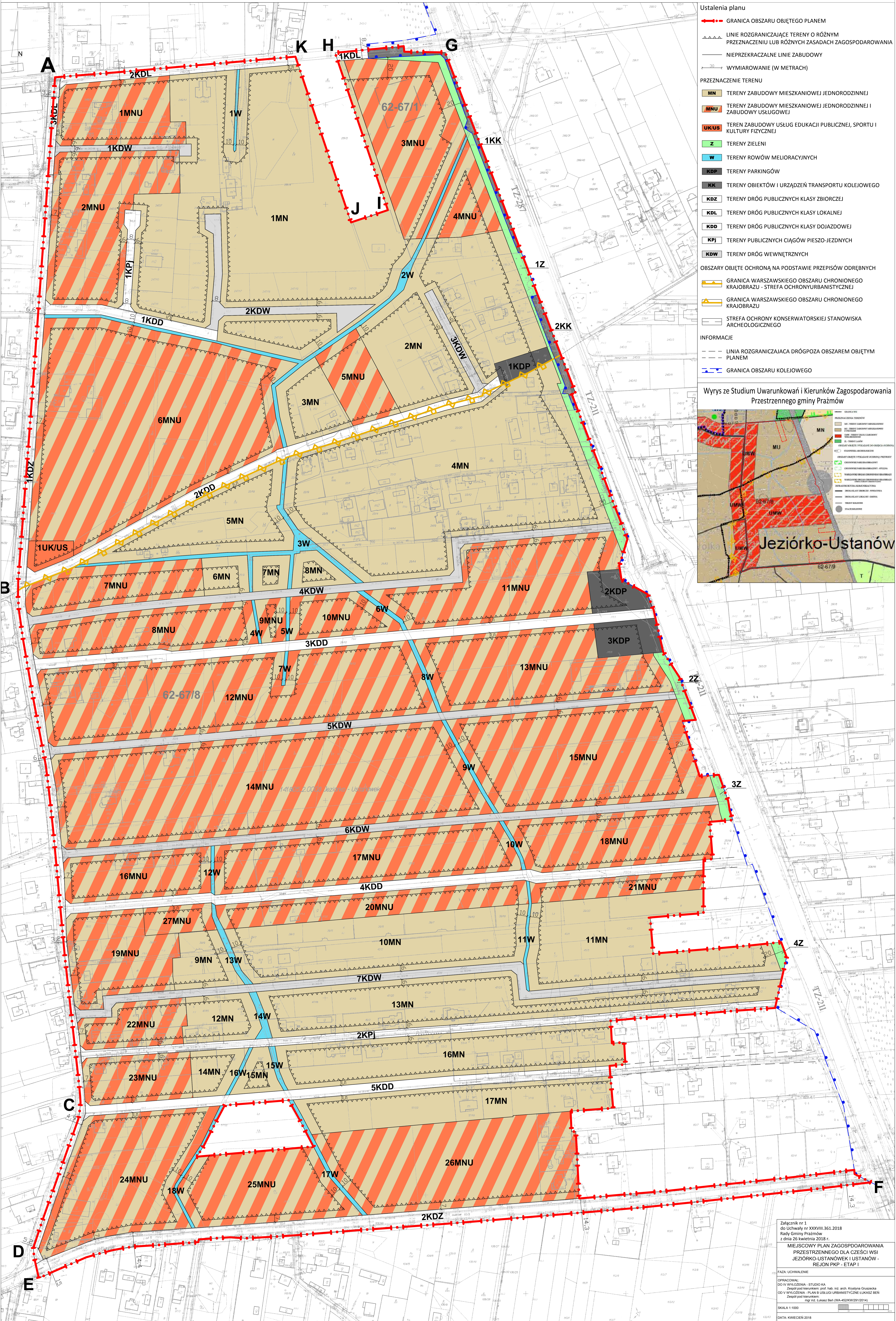
§ 52. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Dulewski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko-Ustanówek i Ustanów - rejon PKP - etap I



- Ustalenia planu**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - UK/US TERENY ZABUDOWY USŁUG EDUKACYJNEJ, SPORTU I KULTURY FIZYCZNEJ
 - Z TERENY ZIELENI
 - W TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH
 - KDP TERENY PARKINGÓW
 - KK TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
 - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
 - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KPJ TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ
 - GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- INFORMACJE**
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓGPOZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 - GRANICA OBSZARU KOLEJOWEGO



Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXVIII/361/2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI
JEZIÓRKO-USTANÓWEK I USTANÓW -
REJON PKP - ETAP I**

FAZA: UCHWALENIE

OPRACOWAŁ:
DOW W WYŁOŻENIA - STUDIO KA
Zespół pod kierunkiem: prof. hab. inż. arch. Krystyna Gruszczyńska
OD WYŁOŻENIA - PLAN B USŁUGI URBANISTYCZNE LUKASZ BEN
Zespół pod kierunkiem:
mgr inż. Lukasz Ben (WA-452/KW/29/2014)

SKALA 1:1000

DATA: KWIECIEŃ 2018

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII.361.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko-Ustanówek i Ustanów - rejon PKP – etap I

lp	data wpływu	imię i nazwisko / nazwa instytucji / adres	treść wniosku	nr ewid. działki, obręb ewidencyjny	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Prażmów w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
					uwagi uwzględnione	uwagi nieuwzględnione	uwagi uwzględnione	uwagi nieuwzględnione	
1.	2015-07-27	Osoba fizyczna	Prośba o przesunięcie linii zabudowy na całej długości działki o 2m	36/5		-		-	
2.	2015-07-29	P. S.A.	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu z komunikacji kolejowej i drogowej (KK/KD) na komunikację kolejową (KK)			-		-	
3.	2015-07-20	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia z ZD na MN (mieszkańową z dopuszczeniem usług)	57/11		-		-	
4.	2015-09-07	osoba fizyczna	Wrysować drogę na terenach zielonych wzdłuż torów kolejowych			-		-	
5.	2015-09-07	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 4			-		-	
6.	2015-09-07	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 4			-		-	
7.	2018-02-12	osoba fizyczna	Jesteśmy właścicielami działki 47/2 we wsi Jeziórko-Ustanówek przy ul. Piaskowej. Drogę dojazdową do naszej działki mamy od strony torów kolejowych z ul. Kolejowej. Wg. nowego projektu ulica Kolejowa nie została naniesiona na mpzp, więc wyjazd z ulicy Piaskowej mamy bezpośrednio na tory kolejowe. W takiej sytuacji bardzo prosimy o naniesienie drogi, o której mowa na plany i wykonanie na niej nawierzchni asfaltowej oraz oświetlenia do stacji PKP Ustanówek.	47/2		-		-	Zakres planu nie obejmuje terenów zamkniętych kolejowych (znajdujących się w decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014r.)dlatego nie naniesiono ul. Kolejowej. Zostawiono pas terenu o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego wskazanego jako Z- tereny Zieleni w celu dopuszczenia realizacji drogi gdyby nie było możliwości zrealizowania go po obecnym śladzie drogi. Gmina nie zamierza likwidować ul. Kolejowej na terenie zamkniętym.

8.	2018-02-12	osoba fizyczna	Mieszkamy na działce 47/4 Jeziórko-Ustanówek ul. Piaskowa 8. Dojazd od działki mamy od strony torów kolejowych z ul. Kolejowej w Jeziórku. Wg. nowego projektu ta ulica nie jest naniesiona na mpzp. Dlatego też nie mamy możliwości wyjazdu z ulicy na której mieszkamy. W tej sytuacji proszę o naniesienie tej drogi, tzw. ul. Kolejowej na plan zagospodarowania oraz zrobienie na niej nawierzchni asfaltowej wraz z oświetleniem do peronów PKP.	47/4		-			j.w. uwaga nr 7
9.	2018-02-12	osoba fizyczna	Mieszkam we wsi Jeziórko przy ul. Polnej 6 nr działki 50/6. Dojazd do działki mam również od strony torów kolejowych tzn. ul. Kolejowej. Wg nowego projektu planu zagospodarowania ul. Kolejowa nie jest naniesiona na mpzp. Wyjazd z ul. Polnej jest na tory kolejowe. W tej sytuacji nie mam wyjazdu ani dojścia do peronów PKP i najbliższej drogi publicznej tj. ul. Głównej. Prosimy o naniesienie i zrobienie twardej nawierzchni oraz zrobienie oświetlenia tej ulicy.			-			j.w. uwaga nr 7
10.	2018-02-12	osoba fizyczna	Mieszkam we wsi Wyborów gm. Grabów n/Pilicą, jestem właścicielem działki przy ul. Prostej nr 52/6. Dojazd do działki mam także od strony torów kolejowych tj. ul. Kolejowej. Wg nowego projektu planu zagospodarowania ul. Kolejowa nie jest naniesiona na mpzp. Wyjazd z ul. Polnej jest na tory kolejowe. W tej sytuacji nie mam wyjazdu ani dojścia do peronów PKP i najbliższej drogi publicznej tj. ul. Głównej. Prosimy o naniesienie i zrobienie twardej nawierzchni oraz zrobienie oświetlenia tej ulicy.			-			j.w. uwaga nr 7
11.	2018-02-12	osoba fizyczna	Mieszkam we wsi Boska Wola gm. Stromiec, jestem właścicielem działki nr 52/7 przy ul. Prostej. Dojazd do działki mam również od strony torów kolejowych tzn. ul. Kolejowej. Wg nowego projektu planu zagospodarowania ul. Kolejowa nie jest naniesiona na mpzp. Wyjazd z ul.			-			j.w. uwaga nr 7

			Polnej jest na tory kolejowe. W tej sytuacji nie mam wyjazdu ani dojścia do peronów PKP i najbliższej drogi publicznej tj. ul. Głównej. Prosimy o naniesienie i zrobienie twardej nawierzchni oraz zrobienie oświetlenia tej ulicy.						
12.	2018-02-12	osoba fizyczna	Mieszkamy na działce 50/6 Jeziórko-Ustanówek ul. Prosta 6, ale posiadam też działkę męża nr 54/3, 54/4. Dojazd od działki mamy od strony torów kolejowych z ul. Kolejowej w Jeziórku. Wg. nowego projektu planu ulica Kolejowa nie jest naniesiona na mpzp. Wyjazd z ul. Prostej jest na tory kolejowe. Dojście do przystanku kolejowego oraz dojście z dzieckiem na przystanek autobusu szkolonej prowadzi od tej strony. W tej sytuacji nie mam wyjazdu ani dojścia do peronów PKP, najbliższej drogi publicznej ul. Głównej w Jeziórku.			-		-	j.w. uwaga nr 7
13.	2018-02-12	osoba fizyczna	Jestem właścicielką działki 54/12 przy ul. Prostej 11 w Jeziórku. Zwracam się z prośbą o umieszczenie ulicy Kolejowej w planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu Jeziórka Ustanówek rejon PKP, w sposób umożliwiający doprowadzenie jej do stanu używalności czyli wyasfaltowanie (podobnie, jak to zrobione na odcinku tej samej ulicy w przeciwnym kierunku)			-		-	j.w. uwaga nr 7
14.	2018-02-12	osoba fizyczna	Mieszkam na działce 54/6 w Jeziórku-Ustanówek ul. Prosta 1. Proszę o korektę MPZP i naniesienie tej drogi (ul. Kolejowa) oraz wykonanie utwardzenia (np. asfalt) oraz oświetlenia od ul. Głównej/Kolejowa do nowo wybudowanych peronów.			-		-	j.w. uwaga nr 7
15.	2018-02-12	osoba fizyczna	Jako mieszkańcy ul. Leszczynowej we wsi Jeziórko mamy dojazd do naszych posesji od ulicy Kolejowej. Według nowego projektu wymieniona ulica nie jest naniesiona na mpzp, co oznacza wyjazd z naszej ulicy na tory kolejowe. Wnosimy aby gmina zgodnie z przyjętą strategią na			-		-	j.w. uwaga nr 7

			lata 2015-2024 dostosowała infrastrukturę ul. Kolejowej do potrzeb mieszkańców tj. droga utwardzona z chodnikiem dla pieszych z bezpiecznym dojściem do peronu PKP stacji Ustanówek.						
16.	2018-02-12	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 15			-		-	j.w. uwaga nr 7
17.	2018-02-12	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 15			-		-	j.w. uwaga nr 7
18.	2018-02-12	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 15			-		-	j.w. uwaga nr 7
19.	2018-02-12	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 15			-		-	j.w. uwaga nr 7
20.	2018-02-12	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 15			-		-	j.w. uwaga nr 7
21.	2018-02-12	osoba fizyczna	Proszę o nieodpłatne przejęcie 4 metrowego pasma mojej nieruchomości nr 32 i dołączenie do drogi 34/1 w celu przekształcenia na drogę publiczną.			-		-	Droga wewnętrzna, w pobliżu wyznaczone drogi publiczne.
22.	2018-02-16	osoba fizyczna	Jestem właścicielem działek nr 47/24, 47/16 47/15 znajdującej się przy ulicy Piaskowej w Jeziórku. Z obecnego planu zagospodarowania wynika, że droga ta nie posiada połączenia z drogą Główną od strony torów oraz nie posiada możliwości dojścia i dojazdu do peronów stacji PKP Ustanówek i parkingów mających znajdować się przy nich.			-		-	Ulica Piaskowa posada połączenie ul. Kasztanowej z terenami kolejowymi. Brak połączenia z ul Główna wynika z niewyznaczenia ul. Kolejowej na rysunku planu. Niewyznaczenie ul. Kolejowej opisano w uzasadnieniu do uwagi nr 1
23.	2018-02-16	osoba fizyczna	Nie zgadzam się na wytyczenie rowu 11W na działce 47/24 ponieważ zmniejszy się jej powierzchnia. Rów ten można wytyczyć na działce 47/23 ponieważ ta działka posiada większą powierzchnię i znajduje się w niższym terenie.			-		-	Brak możliwości poprowadzenia rowu na działce 47/23. Rów biegnie prostopadle w kierunku południowym do terenu 7KDW
24.	2018-02-16	osoba fizyczna	Zwróciłbym także uwagę na udroźnienie rowu znajdującego się między działkami nr 47/16 a 47/17 i wytyczenie go aż do rowu w stronę ulicy Granicznej. Połączenie rowu 12W z rowem 7W. Rów ten nie odbiera wody z okolicznych posesji, tworząc tereny podmokłe.			-		-	Brak rowu na mapach ewidencyjnych, brak możliwości odtworzenia rowu na podstawie mapy aktualnej oraz map z poprzednich lat
25.	2018-02-16	osoba fizyczna	Drogę zaczynającą się od strony ul. Głównej można wyznaczyć na gruntach wsi Jeziórko, nie naruszając terenów kolejowych (omijając je) lub porozumieć się z PKP alby droga Kolejowa została wytyczona na danym planie i spełniła oczekiwania mieszkańców.			-		-	j.w uwaga 7

26.	2018-02-19	osoba fizyczna	Brak wymienionego odcinka ul. Kolejowej w Jeziórku na projekcie podłożonego planu zagospodarowania przestrzennego od ul. Głównej (2KDZ) do ul. Granicznej (2KDD). Należy nanieść brakujący odcinek drogi i nadać jej odpowiedni status drogi publicznej.			-		-	j.w uwaga 7
27.	2018-02-19	osoba fizyczna	Brak naniesionej i wytyczonej drogi gminnej w Jeziórku zwanej ul. Kolejową wzdłuż torów od ul. Głównej (2KDZ) do ul. Granicznej (2KDD). Należy nanieść ul. Kolejową. W miejsce ul. Kolejowej w kilku miejscach obecnie używanego pasa drogi pas zieleni oznaczony 1Z, 2Z, 3Z, 4Z.			-		-	j.w uwaga 7
28.	2018-02-19	osoba fizyczna	Wnosimy o umieszczenie w projekcie drogi ul. Kolejowej na odcinku granicy zachodniej planu zagospodarowania przestrzennego i udostępnienie przejścia na peron w kierunku Ustanówek-Warszawa. Wnosimy o umieszczenie w planie ul. Kolejowej od ul. Głównej do ul. Granicznej.			-		-	J.w. uwaga 7
29.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
30.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
31.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
32.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
33.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
34.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
35.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
36.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
37.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
38.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
39.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
40.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
41.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
42.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
43.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
44.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
45.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
46.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
47.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
48.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7

49.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
50.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
51.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
52.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
53.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
54.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
55.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
56.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
57.	2018-02-19	osoba fizyczna	j.w uwaga 28			-		-	J.w. uwaga 7
58.	2018-02-19	osoba fizyczna	Wnioskuję o zaprojektowanie drogi ul. Kolejowej gdyż jest ona pilnie potrzebna i niezbędna.			-		-	J.w. uwaga 7
59.	2018-02-19	osoba fizyczna	W związku ze zmianami w planie zagospodarowania proszę o bezpłatne przejecie 4 metrowego pasma mojej nieruchomości nr 33 i dołączenie do drogi 34/1 w celu przekształcenia na drogę publiczną.			-		-	Droga wewnętrzna, w pobliżu wyznaczone drogi publiczne
60.	2018-02-19	osoba fizyczna	W związku ze zmianami w planie zagospodarowania prosimy o nieodpłatne przejecie 3 metrowej drogi prywatnej działka nr 34/1 i dołączenie do 4 metrowych pasm z nieruchomości obok sąsiadujących o nr 32/4 i 32/1 i nr 33 w celu przekształcenia na drogę publiczną.			-		-	Droga wewnętrzna, w pobliżu wyznaczone drogi publiczne
61.	2018-02-19	osoba fizyczna	Prosimy o wyrażenie zgody na podział tej działki na trzy wyodrębnione części.			-		-	MPZP przewiduje pow. działki 1400 m ² na całym terenie planu
62.	2018-02-21	osoba fizyczna	W mpzp z 2015 roku ul. Graniczna dochodziła do ul. Kolejowej na planie obecnym z 2018 roku ul. Graniczna dochodzi do parkingu którego nie było w 2015 roku więc jest nieprzelotowa.			-		-	Teren drogi zakończony parkingiem
63.	2018-02-21	osoba fizyczna	Brak wymienionego odcinka ul. Kolejowej w Jeziórku na projekcie podłożonego planu zagospodarowania przestrzennego od ul. Głównej (2KDZ) do ul. Granicznej (2KDD). Należy nanieść brakujący odcinek drogi i nadać jej odpowiedni status drogi publicznej.			-		-	j.w uwaga 7
64.	2018-02-21	osoba fizyczna	Brak naniesionej i wytyczonej drogi gminnej w Jeziórku zwanej ul. Kolejową wzdłuż torów od ul. Głównej (2KDZ) do ul. Granicznej (2KDD). Należy nanieść			-		-	j.w uwaga 7

			ul. Kolejową. W miejsce ul. Kolejowej w kilku miejscach obecnie używanego pasa drogi pas zieleni oznaczony 1Z, 2Z, 3Z, 4Z. Tereny Z zastąpić ul. Kolejową.						
65.	2018-02-22	osoba fizyczna	Proszę o nieprzeznaczenie działki 255/1 w miejscowości Ustanów na poszczenie drogi wewnętrznej 3KDW.			-		-	Droga wewnętrzna, dojazd do działek.
66.	2018-02-26	osoba fizyczna	Według wyłożonego mpzp jest brak ulicy kolejowej. W związku z powyższym wnioskuje o uwzględnienie obecnej ulicy Kolejowej w planie mpzp.			-		-	j.w. uwaga 7

Załączniki;

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII.361.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko-Ustanówek – rejon PKP – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy:

- 1) dróg gminnych;
- 2) wodociągów, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017r. poz. 519 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust.2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017r. poz. 220 ze zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2077 ze zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017r. poz. 328 ze 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.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017r. poz. 220 ze zm.).