



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 września 2018 r.

Poz. 9018

UCHWAŁA NR XLI.391.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 28 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 II, 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, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Planem objęto obszar oznaczony 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 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;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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. 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 zieleni – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – Z;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDD.

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 od 5 metrów do 20 metrów zgodnie z rysunkiem planu.

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;
- 2) 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 rowu melioracyjnego.

§ 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 2m² 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. Cały obszar objęty planem, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, 2 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.

§ 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. 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.

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

§ 18. 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 6.

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

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

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

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDD oraz drogi znajdujące się poza obszarem objętym planem.

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

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

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

§ 23. 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 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenie MN, MNU, Z 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 realizacji infrastruktury technicznej wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy.

§ 25. 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.

§ 26. 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. 8) poprzez zbiorniki retencyjne do rowów melioracyjnych, studni chłonnych lub do ziemi bez oczyszczenia.

§ 27. 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,

§ 28. 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.

§ 29. 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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 9.

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

§ 32.1. 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 10.

Ustalenia stawek procentowych

§ 33. 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 II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MN, 2MN, 3MN 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.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU 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.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1Z, 2Z 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.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDD, 2KDD 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.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

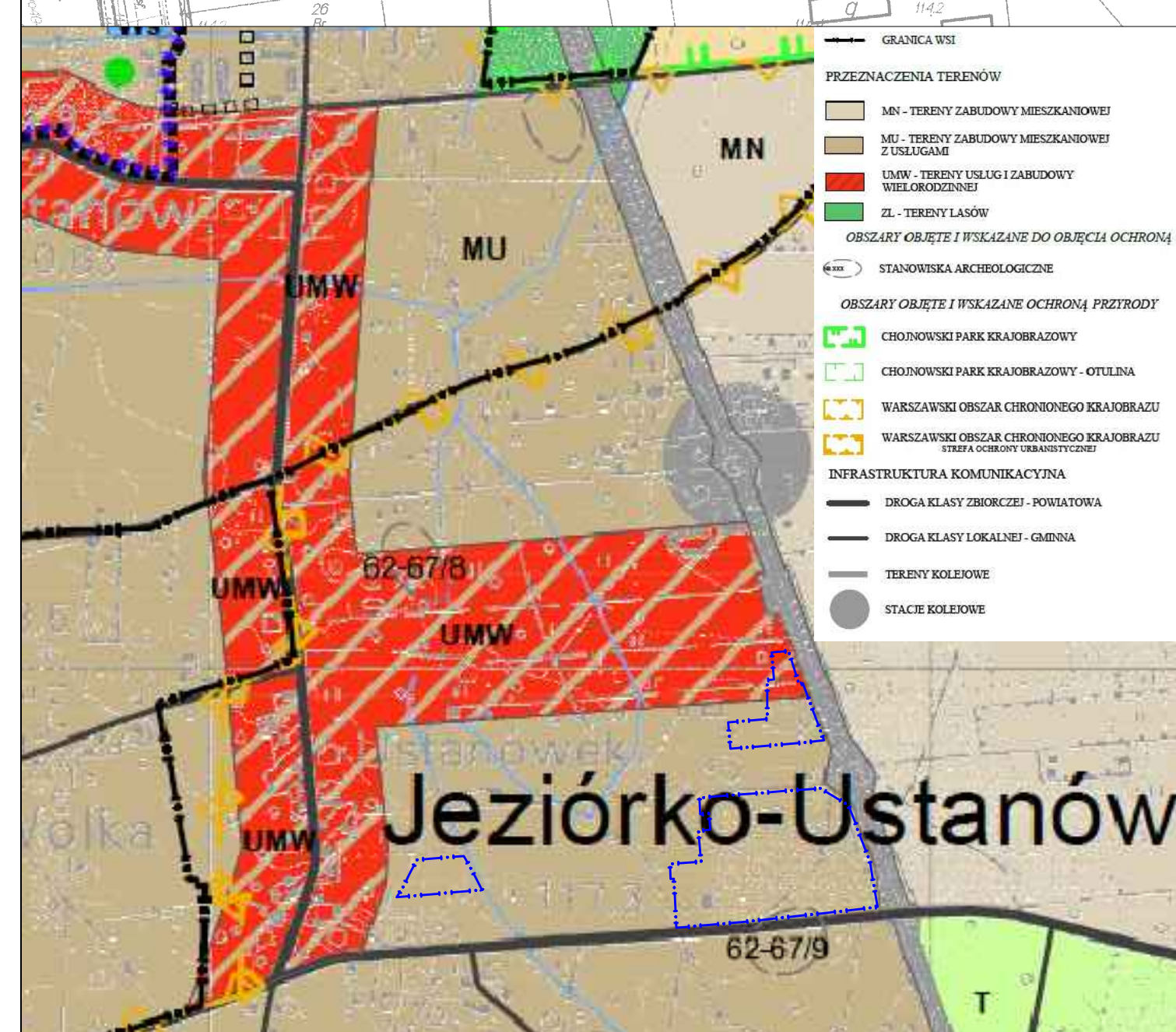
§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

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

Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego gminy Prażmów



Legenda

Ustalenia planu

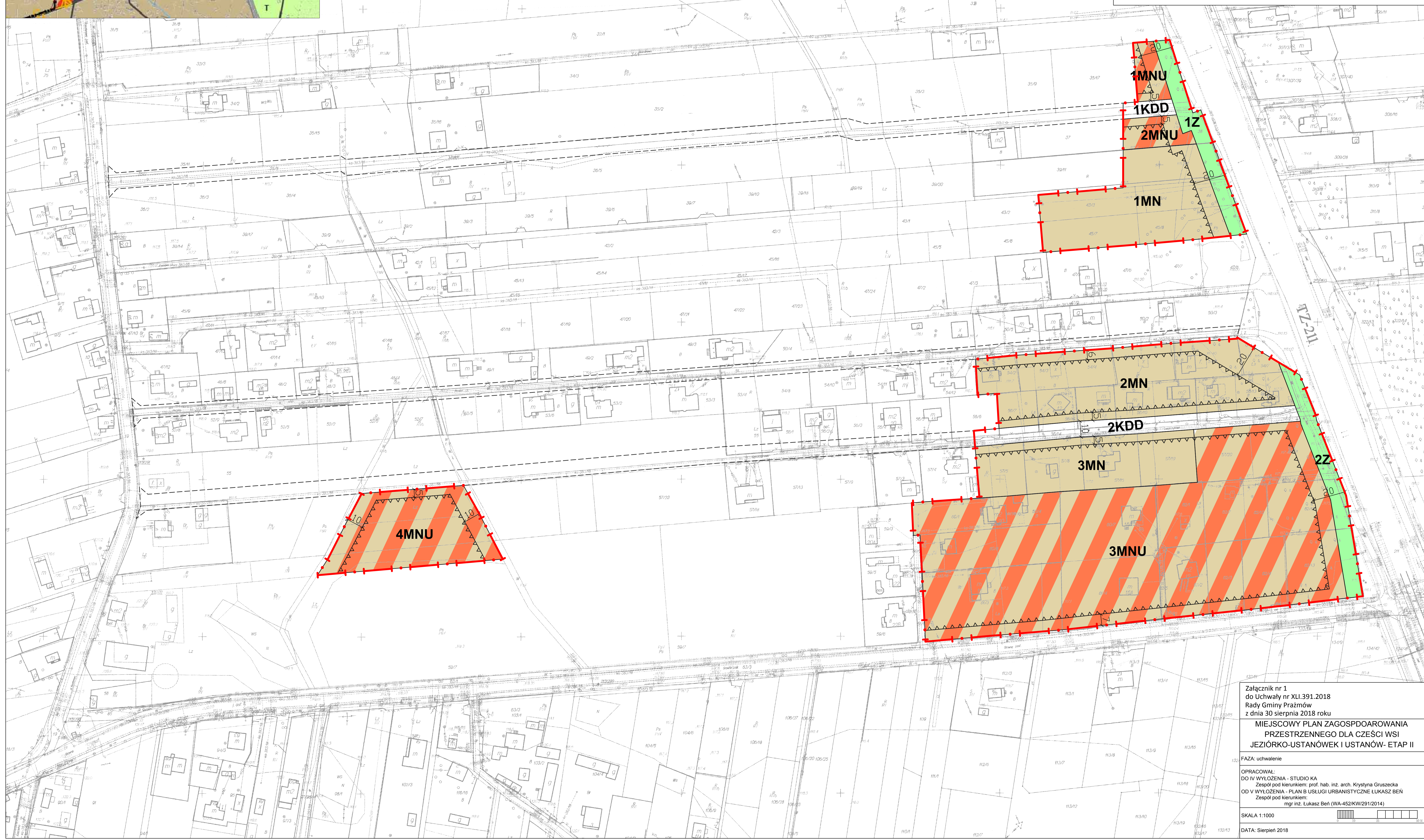
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z TERENY ZIELENI
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

INFORMACJE

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓGPOZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- PLANEM



Załącznik nr 1
do Uchwały nr XLII.391.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 30 sierpnia 2018 roku

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI
JEZIÓRKO-USTANÓWEK I USTANÓW- ETAP II**

FAZA: uchwalenie

OPRACOWAŁ:
DO IV WYŁOŻENIA - STUDIO KA
Zespół pod kierunkiem: prof. hab. inż. arch. Krystyna Gruszczyńska
OD V WYŁOŻENIA - PLAN B USŁUGI URBANISTYCZNE LUKASZ BEN
Zespół pod kierunkiem:
mgr inż. Łukasz Ben (WA-452/KW/291/2014)

SKALA 1:1000

DATA: Sierpień 2018

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLI.391.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 30 sierpnia 2018 roku

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 II

l.p	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.	2015-07-29	P. S.A.	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu z komunikacji kolejowej i drogowej (KK/KD) na komunikację kolejową (KK)			+		+	
2.	2015-09-07	osoba fizyczna	Wrysować drogę na terenach zielonych wzdłuż torów kolejowych			+		+	
3.	2015-09-07	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 2			+		+	
4.	2015-09-07	osoba fizyczna	j.w. uwaga nr 2			+		+	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI.391.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 30 sierpnia 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 II, 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 postępem 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 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.).