



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 maja 2019 r.

Poz. 6104

UCHWAŁA NR IV.20.2019 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 11 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr VII/48/2007 Rady Gminy Prażmów z dnia 14 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów". Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek na obszarze gminy Prażmów, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca ulicy Głównej (drogi zbiorczej);
- 2) od wschodu: zachodnia granica terenów PKP;
- 3) od południa: południowa granica administracyjna wsi Jeziórko – Ustanówek;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Kościelnej (drogi lokalnej).

§ 2. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 88 ha, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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,
- 4) zasad kształtowania krajobrazu,

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W obszarze planu brak terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

1) oznaczenia liniowe:

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie;

2) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
- c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- d) U – tereny usług,
- e) UR – teren usług rzemiosła,
- f) UK – tereny usług kultury;
- g) UO – tereny usług oświaty;
- h) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- i) R – tereny rolne
- j) ZP – tereny zieleni,
- k) ZL – tereny lasów,
- l) Ws – tereny wód powierzchniowych;

3) komunikacja:

a) tereny dróg i ciągów publicznych:

- KDL – drogi lokalne,
- KDD – drogi dojazdowe,
- KPJ – ciągi pieszo – jezdne;

b) tereny dróg niepublicznych: KDW drogi wewnętrzne

4) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
- b) granica strefy sanitarnej cmentarza (50m i 150m).

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51 % powierzchni tego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć oddziaływujących na środowisko lub mogących znacząco oddziaływać;
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit. a,
 - c) **publiczne** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowe szkoły wyższe, szkoły publiczne, publiczne obiekty ochrony zdrowia, publiczne przedszkola i domy opieki społecznej, placówki wychowawczo-opiekuńcze oraz obiekty usług kultury;
- 10) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na danej działce wyrażony w procentach w stosunku do powierzchni działki;
- 11) **nawierzchni twardej**- należy przez to rozumieć odpowiednio zaprojektowaną i skonstruowaną nawierzchnię drogową, równą bezpylną np. bitumiczną, betonową, asfaltową itp.
- 12) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiekty kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) z uwzględnieniem spełnienia przepisów odrębnych, obowiązujących w danym zakresie;

- 14) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 15) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK)** - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody;
- 16) **otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego** – należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody, otaczający ChPK.
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu § 4 ust. 1 pkt 2 i 3 uchwały;

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania i zabudowy, zawarte w ustaleniach szczegółowych w tym:
 - a) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - b) wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy,
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - f) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - h) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - i) określenia sposobu wykończenia elewacji i dachów;
- 2) ukształtowanie centralnej strefy usługowo – biurowej pomiędzy terenem zieleni o symbolu 1ZP a drogą lokalną 1KDL – ul. Kościelnej;
- 3) dopuszczenie zachowania, adaptacji i nadbudowy (do wysokości ustalonej w planie) istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy czym budynki te nie mogą być rozbudowywane od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, od których wyznaczono te linie zabudowy;
- 4) kształtowanie układu terenów zieleni wzdłuż terenów rowów melioracyjnych;
- 5) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów dróg publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony przyrody:
 - a) obszar planu znajduje się w granicy otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) obszar planu znajduje się w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- c) na terenie położonym w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami powołującymi te obszary,
- d) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami powołującymi ten obszar;

2) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;
- b) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli i urządzeń telekomunikacji elektronicznej
- c) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
- d) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza (50,0 m i 150,0 m) oznaczonych na rysunku planu, zakaz lokalizacji wszelkich indywidualnych ujęć wody,
- e) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 50,0 m od granic cmentarza,
- f) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w odległości od 50,0 do 150,0 m od cmentarza jedynie w przypadku, gdy na tym terenie znajduje się sieć wodociągowa i wszystkie budynki korzystające z wody posiadają podłączenie do tej sieci,
- g) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych (stawów, oczek wodnych i zbiorników bezodpływowych),
 - nowe zagospodarowanie na działkach realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych,
- h) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
 - w obszarze planu nakaz zachowania ciągłości istniejących rowów i podziemnych urządzeń melioracyjnych,
 - na odcinkach dróg, zjazdów i przejazdów możliwość wprowadzenia w ciąg rowu rurociągów,
 - wymóg zachowania terenów rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws, na których zakazuje się grodzenia oraz zabudowy kubaturowej,
 - nakaz zachowania minimalnej odległości odsunięcia od górnej krawędzi rowów melioracyjnych zabudowy kubaturowej o 6,0 m i ogrodzeń o 3,0 m,
- i) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
 - dopuszczenie zagospodarowania gruntu z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby,
- j) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami MN do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami

- wszystkie tereny oznaczone symbolami U, UR i US do terenów zabudowy usługowej,
- wszystkie tereny oznaczone symbolami UK, UO do terenów zabudowy usługowej związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

3) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu:

- a) zasady kształtowania krajobrazu nie są ustalone wobec braku audytu krajobrazowego w Województwie Mazowieckim,
- b) ochrona krajobrazu na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały.

§ 9. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem AZP i numerami ewidencyjnymi: 62-67/9, 62-67/10, 62-67/11.

§ 10. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych poprzez:

- 1) nakaz zaprojektowania placu ogólnie niedostępnego dla mieszkańców na terenie 1 UK/UO;
- 2) rozbudowę i modernizację podstawowego układu komunikacji;
- 3) utworzenie terenów zieleni w postaci pasów zieleni i terenów rekreacyjnych – 1ZP z ciągami pieszymi i zagospodarowaniem, według ustaleń szczegółowych;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

§ 11. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalne udziały procentowe powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) geometria dachów:
 - a) dachy wysokie dwu- lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) sposób wykończenia elewacji i dachów w ustaleniach szczegółowych;
- 7) zakaz podpiwniczania budynków mieszkalnych i usługowych na terenach zalewowych.

§ 12. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

- 1) zasady ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z § 8 ust. 1 uchwały.

§ 13. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN przylegających do dróg lokalnych KDL ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z dróg lokalnych KDL na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż określone w ust. 1 pkt 1 lit. a niniejszego paragrafu oraz oznaczenia na rysunku planu;
- 2) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego

(6,0 m) oraz umożliwiającą dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych działek budowlanych;

- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8 m, przy czym:
 - a) place manewrowe do zawracania dla samochodów osobowych i pojazdów ratownictwa, zgodnie z ust. 1 pkt 2,
 - b) drogi wewnętrzne muszą mieć połączenie z drogami publicznymi;
 - 4) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/ZL, MN/U, U, UR, UK, UO, US ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 30 – 40 miejsc postojowych / 100 osób zatrudnionych – dla parkingów związanych z miejscami pracy,
 - c) minimum 30 – 45 miejsc postojowych / 1000,0 m² powierzchni użytkowej dla biur i administracji,
 - d) minimum 20 – 40 miejsc postojowych / 1000,0 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - e) minimum 20 miejsc postojowych / 100 jednoczesnych użytkowników dla obiektów kultury,
 - f) minimum 20 miejsc postojowych / 1000,0 m² powierzchni użytkowej dla obiektów oświaty (szkół, przedszkoli);
 - 5) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników;
 - 6) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
 - 7) na terenach zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową, minimum 1 na 10 miejsc, w rejonie wejścia do budynku.
2. Ustala się minimalną szerokość dla ciągów pieszo-jezdnym 8 m.
 3. Ustala się jako obowiązujące klasy, przebieg i szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z poniższą tabelą:

symbol	nazwa	przeznaczenie (klasa drogi)	szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1KDL	ul. Kościelna	droga lokalna	12,0 m
2KDL	ul. Południowa	droga lokalna	10,0 m
1KDD	bez nazwy	droga dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu
2KDD	ul. Spacerowa	droga dojazdowa	10,0 m
3KDD	ul. Kolejowa	droga dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu
4KDD	ul. Kolejowa	droga dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu
5KDD	ul. Kolejowa	droga dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu
1KPJ	ul. Słoneczna	ciąg pieszo - jezdny	zgodnie z rysunkiem planu
2KPJ	ul. Sosnowa	ciąg pieszo - jezdny	zgodnie z rysunkiem planu
3KPJ	ul. Leśna	ciąg pieszo - jezdny	zgodnie z rysunkiem planu
4KPJ	ul. Różana	ciąg pieszo - jezdny	zgodnie z rysunkiem planu
5KPJ	ul. Wiosenna	ciąg pieszo - jezdny	zgodnie z rysunkiem planu
1KDW	bez nazwy	droga wewnętrzna - obowiązująca	6,0 m
2KDW	bez nazwy	droga wewnętrzna - obowiązująca	6,0 m
3KDW	bez nazwy	droga wewnętrzna - obowiązująca	8,0 m
4KDW	bez nazwy	droga wewnętrzna - obowiązująca	10,0 m

5KDW	ul. Diamentowa	droga wewnętrzna - obowiązująca	zgodnie z rysunkiem planu
6KDW	ul. Wąska	droga wewnętrzna - obowiązująca	6,0 m
7KDW	ul. Bursztynowa	droga wewnętrzna - obowiązująca	8,0 m
8KDW	bez nazwy	droga wewnętrzna - obowiązująca	10,0 m
9KDW	bez nazwy	droga wewnętrzna - obowiązująca	8,0 m
10KDW	ul. Sosnowa	droga wewnętrzna - obowiązująca	8,0 m

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz założenia przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
 - b) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej oraz utrzymanie wodociągów w ulicach:
 - Głównej - Ø 110 mm,
 - Południowej – Ø 110 mm,
 - Spacerowej – Ø 110 mm,
 - Wiosennej – Ø 110 mm,
 - Słonecznej – Ø 110 mm,
 - Sosnowej – Ø 110 mm,
 - Leśnej – Ø 110 mm,
 - Różanej – Ø 90 mm,
 - Wschodniej – Ø 110 mm,
 - Łąkowej – Ø 110 mm,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - d) realizacja nowej zabudowy poprzedzona podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
 - a) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz założenia przyłącza kanalizacyjnych umożliwiających odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - b) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - c) nakaz stosowania szamb szczelnych do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej;
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu, rowów melioracyjnych oraz do wód powierzchniowych,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych:

- na terenie własnej działki,
- z terenów dróg publicznych do gruntu, w postaci rowów melioracyjnych, po podczyszczeniu ścieków przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- z powierzchni utwardzonych na terenach MN/U, U, US - po podczyszczeniu do rowów odprowadzalnych,

f) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem,
- b) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych 15/0,4 kV,
- c) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia,
- d) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako kablowa,
- e) dopuszcza się realizację dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wnetrzowych w miarę potrzeb na wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- f) zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu,

6) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną i gaz**:

- a) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z ich przeznaczeniem, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
- b) zakaz stosowania kominków jako stałego i jedyne źródła ciepła,
- c) docelowe wyposażenie terenu w rozbiórczą sieć gazową średniego ciśnienia,
- d) budowa sieci gazowej w oparciu o istniejący i projektowany układ dróg, w przypadku braku możliwości poprowadzenia gazociągu w liniach rozgraniczających drogi nakazuje się realizację sieci na terenach prywatnych działek,
- e) realizację sieci gazowych oraz innych inwestycji w ich sąsiedztwie dopuszcza się po spełnieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- f) gazociągi należy lokalizować w wolnej części pasa drogowego;

7) w zakresie **telekomunikacji**: dopuszczenie lokalizowania masztowych stacji bazowych telekomunikacji elektronicznej;

8) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) nakaz zapewnienia miejsc gromadzenia, segregowania i odbioru odpadów z obszaru planu w lokalizacjach właściwych dla terenu gminy Prażmów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz zapewnienia miejsc lub sposobów odbioru od mieszkańców odpadów niebezpiecznych,
- c) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) 1200 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN,

- b) 700 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN pod 1 budynek w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 1400 m² na terenach usługowo- mieszkaniowych MN/U, nieuciążliwych usług U, UR, usług kultury i oświaty UK/UO,
 - d) 1500 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczonej symbolem MN/ZL,
 - e) na terenach usług sportu i rekreacji US zgodnie z wydzieleniem na rysunku planu;
- 2) nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
- a) 18,0 m dla działek o minimalnej powierzchni 1200 m², przy czym powierzchnia ta nie jest wymagana dla działek, których parametry nie są spełniane w wyniku poszerzenia dróg;
 - b) 25,0 m dla działek o minimalnej powierzchni 3000 m²,
- 3) minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 pkt 1 wyłącznie:
- a) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości przy czym działka, z której wydzielamy teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 1 pkt 1,
 - b) dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 16. 1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) 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:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
 - b) sezonowych drobnych obiektów tymczasowych na terenie 1US powyżej 25 m² powierzchni użytkowej,
- 3) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne (tj. na terenach: usług kultury UK, oświaty UO, terenach zieleni: ZP – z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych) oraz na terenach komunikacji pieszo – jezdnej (tj. na terenach ciągów pieszo – jezdnych: KPJ),
- 4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 17. 1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, 2)dopuszczone: a)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%, w stosunku do powierzchni działki 2)maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%; 3)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4; 4)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 5)maksymalna wysokość zabudowy: a)zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m, b)zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wiele spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: a)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, b)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego; 9)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 10)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 11)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §9: a)strefy ochrony konserwatorskiej AZP 62-67/9 - na terenie 4MN, b)strefy ochrony konserwatorskiej AZP 62-67/11 - na terenie 3MN, 7MN i 8MN
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)zachowuje się istniejące siedliska, dopuszczając stopniowe ich przekształcanie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdy na teren: a)z ulic lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), ciągów pieszo-jezdných (KPJ) i dróg wewnętrznych (KDW),

	b)parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 7 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 20%

§ 19.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN/ZL, 2MN/ZL**:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach leśnych 2)dopuszczone: a)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% w stosunku do powierzchni działki; 2)maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%; 3)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4; 4)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05; 5)maksymalna wysokość zabudowy: a)zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m, b)zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wiele spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: a)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, b)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego; 9)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 10)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 11)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)dopuszcza się zabudowę na działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdy na teren: a)z ulic lokalnych (KDL), ciągów pieszo-jezdných (KPJ) i dróg wewnętrznych (KDW), b)parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 7 uchwały.
6. Warunki tymczasowego	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

zagospodarowania terenu	
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 20%

§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b)tereny usług; 2)dopuszczone: a)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% w stosunku do powierzchni działki; 2)maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%; 3)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; 4)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5)maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m; 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wiele spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: a)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, b)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 9)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 10)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9: a)strefy ochrony konserwatorskiej AZP 62-67/10 - na terenie 4MN/U
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych kulturowo; 3)nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdy na teren: a)z ulic lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz wewnętrznych (KDW) b)parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 7 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 20%

§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a) tereny usług; 2)dopuszczane: a)funkcja mieszkaniowa realizowana w budynkach na powierzchni do 50%, b)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% w stosunku do powierzchni działki; 2)maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%; 3)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; 4)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5)maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m; 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wiele spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: 1)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, 2)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 9)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 10)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdu na teren: a)z ulicy dojazdowej (KDD), b)parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 7 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 20%

§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)teren usług rzemiosła; 2)dopuszczane:

	a)dopuszczona funkcja mieszkaniowa w budynkach usługowych usytuowanych w odległości większej niż 50 metrów od granicy cmentarza, na powierzchni nie większej niż 50% pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej, b)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% w stosunku do powierzchni działki; 2)maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%; 3)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; 4)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5)maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m; 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wiele spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: a)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, b)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 9)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 10)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdy na teren: a)z ulic lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), b)parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 7 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 20%

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK/UO:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny usług kultury, b)tereny usług oświaty (przedszkola); 2)dopuszczone: a)nieuciążliwe usługi tj. gastronomia, handel itp., b)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% w stosunku do powierzchni działki;

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	2)maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%; 3)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; 4)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,08; 5)maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m; 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wiele spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: a)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, b)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 9)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 10)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych kulturowo; 3)nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdy na teren: a)z ulic wewnętrznych (KDW), b)parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 7 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 20%

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny usług sportu i rekreacji na otwartym powietrzu; 2)dopuszczone: a) drobne obiekty towarzyszące (ograniczenie zabudowy ze względu na podmokły charakter terenu - rzędne terenu zbliżone do rzędnych brzegów rzeki Zielonej), b)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% w stosunku do powierzchni działki; 2)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05; 3)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 4)przy posadowieniu ewentualnych obiektów uwzględnić możliwość okresowego zalewania terenu (przez rz. Zieloną); traktować jako obiekty

	tymczasowe; 5)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wielo spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połąci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: a)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, b)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 9)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 10)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdy na teren: a)z ciągu pieszo – jezdni (KPJ o szerokości 8,0 m), b)parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 7 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 20%

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny zieleni; 2)dopuszczone: a)ścieżki edukacyjno – przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem, b)elementy wyposażenia terenu w postaci ławek, koszy na śmieci, latarni itp. oraz infrastruktura obsługi technicznej terenu.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% w stosunku do powierzchni działki; 2)zakaz wprowadzania zabudowy; 3)nakaz utrzymania istniejącej roślinności oraz zagospodarowania terenów pozostałych z wykorzystaniem gatunków właściwych dla danego siedliska; 4)ze względu na położenie w obszarze WOChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony

	naturalnych form ukształtowania terenu;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2)ustala się obowiązek stosowania jednakowych form wyposażenia terenu w elementy małej architektury (tj. ławki, kosze na śmieci, latarnie itp.).
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)nie ustala się.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)nie ustala się.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 0%

§ 26. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny lasów bez prawa zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi WOChK i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego; 2)prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów; 3)zakaz wprowadzania zabudowy;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe; 2)na terenie 2ZL dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)nie ustala się.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)nie ustala się.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)nie ustala się.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)ustala się 0%

§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws, 15Ws**:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a)tereny wód śródlądowych (rzeki, rowy melioracyjne).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)zachowanie przepustowości i ciągłości cieków wodnych; 2)zakaz wprowadzania zabudowy; 3)nakaz uwzględnienia wzdłuż rowów, równoległe do nich, pasów terenu o szerokości 6,0 m w celu zapewnienia technicznych warunków dla oczyszczania rowów;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)nie ustala się.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)nie ustala się.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)nie ustala się.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)ustala się 0%.

§ 28. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1)podstawowe: a) tereny rolnicze; 2)dopuszczone: a)zabudowa zagrodowa, b)drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% w stosunku do powierzchni działki; 2)maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%, 3)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się; 4)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się; 5)maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m; 6)geometria dachów: a)dachy wysokie dwu lub wiele spadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połąci nakaz jednakowych spadków, b)dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu; c)dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; 7)materiały wykończenia zewnętrznego obiektów: a)elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, b)kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych, 8)dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu; 9)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 8; 10)ze względu na położenie w obszarze strefy zwykłej WOChK i w obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony naturalnych form ukształtowania terenu; 11)warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1)zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 - 8 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1)zjazdy na teren z dróg prywatnych.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1)zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1)zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały ustala się 0%

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 29. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

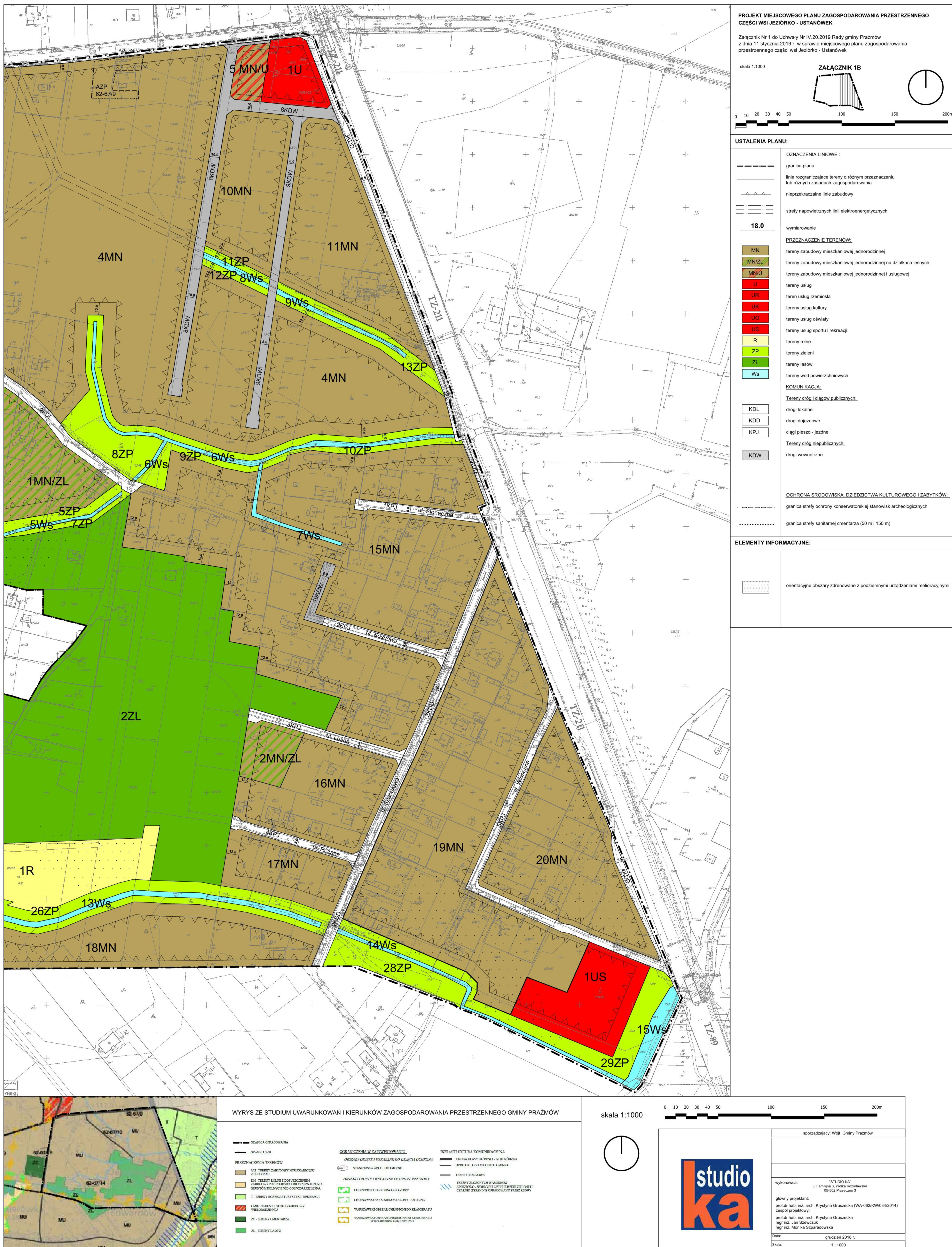
§ 30. 1. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 31. 1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

Przewodnicząca Rady

Danuta Błaszczuk



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV.20.2019
Rady Gminy Prażmów
z dnia 11 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek

I wyłożenie do publicznego wglądu: 26.04.2010 - 07.06.2010

1. Uwaga złożona przez: Dariusz Flaga z dnia 06.05.2010;

1.1. Treść uwagi: sprzeciwu wobec poszerzenia ulicy Południowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: ulica Południowa;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3 KD-L;

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona, ul. Południowa została zawężona do 10 m;

2. Uwaga złożona przez: Ewa Wiśniakowska z dnia 06.05.2010;

2.1. Treść uwagi: sprzeciwu wobec poszerzenia ulicy Południowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/52;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN1;

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona, ul. Południowa została zawężona do 10 m.

3. Uwaga złożona przez: Ewa Wiśniakowska z dnia 06.05.2010;

3.1. Treść uwagi: sprzeciwu wobec poszerzenia ulicy Południowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/52;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN1;

Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona, ul. Południowa została zawężona do 10 m.

.

4. Uwaga złożona przez: Zofia Bożęcka z dnia 11.05.2010;

4.1. Treść uwagi: sprzeciw wobec wprowadzenia pasa zieleni 1 ZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 116/19;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1; 1U; 1ZP; 1Ws;

Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona;

Teren 1ZP jest wymagany terenem zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego 1 Ws, został zawężony.

4.2. Treść uwagi: sprzeciw wobec wprowadzenia terenu usługowego na działce 116/19 i dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 116/19;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1; 1U; 1ZP; 1Ws;

Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona;

Dopuszczono funkcję mieszkaniową.

5.Uwaga złożona przez: Władysław Borowski z dnia 11.05.2010;

5.1.Treść uwagi: przeprowadzenie drogi 2 KD-D środkiem działek 117 i 118 po ich połączeniu;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid 117 i 118;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 5 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 2 ZP; 2 Ws; 10 ZP; 3 KD-L; 2 KD-L; 1 KD-D; 2KD-D; KDW; 1 ZL;

Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona;

Korekta przebiegu ulicy 2KD-D;

5.2.Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia pasa zieleni 2ZP nad rowem;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid.117, 104/1, 103/2, 118;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Teren ZP zapewnia łączność biologiczną ciągów terenów zieleni, został zawężony.

5.3.Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia drogi 2KD-L przez działkę 117;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 117;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 5 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 2 ZP; 2 Ws; 10 ZP; 3 KD-L; 2 KD-L; 1 KD-D; 2KD-D; KDW; 1 ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga 2KD-L jest niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu – zostanie nieznacznie skorygowana.

5.4.Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia drogi 1KD-D przez działkę 117 ;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 117;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 5 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 2 ZP; 2 Ws; 10 ZP; 3 KD-L; 2 KD-L; 1 KD-D; 2KD-D; KDW; 1 ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga 1 KD-D jest niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu – zostanie nieznacznie skorygowana.

5.5.Treść uwagi: przeprowadzenie drogi 1 KD-D wzdłuż rowu od Kędzierówki;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 117, 104/1, 103/2, 118;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 5 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 2 ZP; 2 Ws; 10 ZP; 3 KD-L; 2 KD-L; 1 KD-D; 2KD-D; KDW; 1 ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga KD-D ma obsługiwać tereny mieszkaniowe obszaru opracowania.

5.6.Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia pasa zieleni 10ZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid.117, 104/1, 103/2, 118;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 10 ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Teren ZP zapewnia łączność biologiczną ciągów terenów zieleni, został zawężony.

5.7.Treść uwagi: sprzeciw wobec wprowadzenia terenów leśnych 1ZL przed i za rowem;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid.117, 104/1, 103/2, 118;;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium UiKZP gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

5.8.Treść uwagi: dopuszczenie terenów zabudowy mieszkaniowej lub leśnych z możliwością zabudowy na działce 117;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 117;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 5 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 2 ZP; 2 Ws; 10 ZP; 3 KD-L; 2 KD-L; 1 KD-D; 2KD-D; KDW; 1 ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium UiKZP gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

6.Uwaga złożona przez: Jerzy Borowski z dnia 11.05.2010;

6.1.Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia pasa zieleni 1ZP nad rowem;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/11, 116/20;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 U; 1 ZP; 1 Ws; 1Z L; 2 KD-L; 3 KD-L; 1 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona;

Teren ZP zapewnia łączność biologiczną ciągów terenów zieleni, został zawężony.

6.2.Treść uwagi: sprzeciw wobec wprowadzenia terenów usługowych i dopuszczenia na nich zabudowy mieszkaniowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/11, 116/20;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 U; 1 ZP; 1 Ws; 1Z L; 2 KD-L; 3 KD-L; 1 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona;

Dopuszczono funkcję mieszkaniową.

6.3.Treść uwagi: sprzeciw wobec wprowadzenia terenów leśnych na działce 116/11;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/11, 116/20;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 U; 1 ZP; 1 Ws; 1Z L; 2 KD-L; 3 KD-L; 1 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium UiKZP gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

6.4.Treść uwagi: dopuszczenia terenów zabudowy mieszkaniowej lub leśnych z możliwością zabudowy na działce 116/11;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/11, 116/20;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 U; 1 ZP; 1 Ws; 1Z L; 2 KD-L; 3 KD-L; 1 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium UiKZP gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

7.Uwaga złożona przez: Teresa i Andrzej Borowscy z dnia 11.05.2010;

7.1.Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia drogi 1 KD-D w poprzek działki 116/14.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/14, 103/1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 ZL; 3 KD-L; 1 KD-D;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga 1 KD-D jest niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu.

7.2.Treść uwagi: sprzeciw wobec poszerzenia ulicy Południowej kosztem działki 103/1;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/14, 103/1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 ZL; 3 KD-L; 1 KD-D;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Ulica zawężona do 10 m.

7.3.Treść uwagi: sprzeciw wobec wprowadzenia terenów leśnych na działce 116/14;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/14, 103/1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 ZL; 3 KD-L; 1 KD-D;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium UiKZP gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

7.4.Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na całej działce;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 116/14, 103/1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 6 MN1; 7 MN1; 1 ZL; 3 KD-L; 1 KD-D;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium UiKZP gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

8.Uwaga złożona przez: Iwona Opoka z dnia 11.05.2010;

8.1.Treść uwagi: dotyczy szerokości w/w ulicy - 6 metrów;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/58;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1/ZL; 11 ZP, 11 Ws;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Ulica Diamentowa została zawężona do 8m.

8.2.Treść uwagi: dotyczy zmniejszenia odległości drogi od rowu do 3 metrów z każdej strony;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/58;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1/ZL; 11 ZP, 11 Ws;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Teren 11 ZP jest niezbędnym terenem zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego, zawężony do 3 m od strony północnej rowu.

9.Uwaga złożona przez: Iwona Opoka, Jadwiga Szatanowska, Ewa Wiśniewska, Maria Żurkowska, Helena Gutowska, Kazimierz Nowak, Anna Borowska z dnia 11.05.2010;

9.1.Treść uwagi: dotyczy wydzielenia ulicy Diamentowej o szerokości maksymalnej 6 metrów;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ew. 119/58, 119/56, 119/57, 119/52, 119/15, 119/54, 119/51, 119/53, 119/44, 106/9;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 KD-D;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Ulica Diamentowa została zawężona do 6-8m, zgodnie z podziałami na mapie zasadniczej.

10.Uwaga złożona przez: Agnieszka i Tadeusz Szynkowski z dnia 11.05.2010;

10.1.Treść uwagi: dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 120/17;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1/ZL; KDW;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Na terenie 1 MN1/ZL dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz dopuszcza się nowa zabudowę mieszkaniową w granicach linii nieprzekraczalnych zabudowy.

11.Uwaga złożona przez: Aneta Niziołek z dnia 11.05.2010;

11.1.Treść uwagi: dotyczy przedłużenia ulicy Leśnej do działki 134/3;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 134/3

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2ZL;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Dopuszcza się przedłużenie ulicy Leśnej za zgodą właściciela działki 134/37.

12.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Ekologiczne „Światowid” 03-703 Warszawa, Ul. Olszowa 8 lok. 104 z dnia 02.06.2010;

12.1.Treść uwagi: dotyczy skorygowania projektu planu o projekt ochrony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Plan ochrony nie jest dokumentem prawnym jednak we wskazanym rejonie zaprojektowano ciąg terenów zieleni w celu wzmocnienia struktury przyrodniczej tego obszaru.

13.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Ekologiczne „Światowid” 03-703 Warszawa, Ul. Olszowa 8 lok. 104 z dnia 02.06.2010;

13.1.Treść uwagi: zaliczenie niezbędnych dróg wewnętrznych do dróg publicznych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Drogi KDW są obowiązujące ale nie planowane do wykupu ze względu na ograniczony budżet Gminy.

14.Uwaga złożona przez: Iwona Opoka z dnia 01.06.2010;

14.1.Treść uwagi: dotyczy wydzielenia drogi wzdłuż działki o szerokości 6 metrów;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/58;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1/ZL; 11 ZP, 11 Ws;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Ulica Diamentowa została zawężona do 8m, zgodnie z podziałami na mapie zasadniczej.

14.2.Treść uwagi: dotyczy przyznania działce od południowej strony rowu dopuszczonej wielkości 2 działek pod zabudowę domów poniżej 1000 m²;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/58;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1/ZL; 11 ZP, 11 Ws;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Niejasna treść uwagi.

15. Uwaga złożona przez: Jadwiga Szatanowska **z dnia** 31.05.2010;

15.1.Treść uwagi: dotyczy przywrócenia dawnej szerokości ulicy Diamentowej, tj. 6 metrów;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Ulica Diamentowa;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Ulica Diamentowa została zawężona na tym odcinku do 8m, zgodnie z podziałami na mapie zasadniczej.

16.Uwaga złożona przez: Michał Złotkowski, Edward Połaski, Teresa Dutkiewicz, Maria Żurkowska **z dnia** 31.05.2010;

16.1.Treść uwagi: dotyczy przedłużenia w/w drogi do ulicy Południowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 132, 133;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 4 MN1; 1 MN2; 2 MN2; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 11 ZP; 11 Ws; 2 ZL; 4 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Ulica Południowa jest zbyt wąska na swym wschodnim odcinku (4m) – połączenie nie było by funkcjonalne a ingerowało by w system przyrodniczy.

16.2.Treść uwagi: dotyczy dopuszczenia w południowej części PS siedliska rolniczego MR;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 132, 133;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 4 MN1; 1 MN2; 2 MN2; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 11 ZP; 11 Ws; 2 ZL; 4 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie ze Studium gminy Prażmów, jest to teren lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

16.3.Treść uwagi: dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach 6 Ws i 6 ZP

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 132, 133;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 4 MN1; 1 MN2; 2 MN2; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 11 ZP; 11 Ws; 2 ZL; 4 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Rów melioracyjny 6 Ws oraz teren 6 ZP mają istotne znaczenie dla układu melioracyjnego terenu i zachowania poprawnych warunków gruntowo-wodnych – zakaz zabudowy.

17. Uwaga złożona przez: Bożenna Kozdrowicz, Sławomir Sobczyk, Jerzy Sobczyk, Mieczysław Sobczyk
z dnia 25.05.2010;

17.1. Treść uwagi: dotyczy dopuszczenia zabudowy usługowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 108/1, 108/2, 121;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 MN1; 5 MN1; 1 MN2; 1 MN1/ZL;
4 ZP; 4 Ws; 11 ZP; 11 Ws; 3 KD-L; KDW;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Tereny MN1 i MN2 stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczonymi usługami.

18. Uwaga złożona przez: Aneta i Robert Waszkiewicz **z dnia** 25.05.2010;

18.1. Treść uwagi: dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 126/11;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2 ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

19. Uwaga złożona przez: Helena, Dariusz i Przemysław Dominik **z dnia** 24.05.2010;

19.1. Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia drogi 3 KD-L przez w/w działki;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 123/2, 125/3;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN1; KDW;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Skorygowano – ul. Południowa została zawężona do 10 m szerokości.

19.2. Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzenia wzdłuż rowów 2 Ws, 3 Ws, 4 Ws pasa zieleni o szerokości 25 metrów;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 123/2, 125/3;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN1; KDW;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Pas zieleni został zawężony.

20. Uwaga złożona przez: Halina Rolak **z dnia** 24.05.2010;

20.1. Treść uwagi: dotyczy przeniesienia drogi 1KD-D o 50 metrów na południe;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 98/2;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 MN1; 6 MN1; 1 U-K/U-O; 1 ZP;
9 ZP; 1 ZL; 2 KD-L; 1 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga 1 KD-D w obecnym położeniu jest niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu.

21. Uwaga złożona przez: Helena Gutowska **z dnia** 24.05.2010;

21.1. Treść uwagi: przeprowadzenia ulicy Szafirowej o szerokości 6 metrów;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/44;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN1; 1 MN1/ZL; 2 MN2; 3 ZP; 3 Ws; 11 ZP; 11 Ws; KDW;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Ulica Szafirowa jest drogą prywatną, nieoznaczoną. Może być wyznaczona zgodnie z zapisami w planie a jej szerokość zależeć będzie od jej długości.

22. Uwaga złożona przez: Dorota Kantorek, Maciej Lisiecki z dnia 02.06.2010;

22.1. Treść uwagi: sprzeciw wobec poszerzenie ulicy Wąskiej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 120/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN1; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Ulica Wąska nie może być węższa niż 6m.

23. Uwaga złożona przez: Marianna i Konstanty Połascy z dnia 02.06.2010;

23.1. Treść uwagi: sprzeciw wobec podziału działek drogą 3 KD-L;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 113/15, 113/16, 113/18, 113/19, 132/11, 132/12, 132/14, 132/15, 132/17, 132/19;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3 MN1; 4 MN1; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 3 KD-L; 4 KD-D; 1 UR; 2 UR; 2 KD-L; KDW;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Skorygowano.

23.2. Treść uwagi: dotyczy nadania działkom funkcji mieszkaniowo-usługowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 89/1, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 89/7, 90/4, 90/5, 90/6, 90/7, 90/9, 90/10;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3 MN1; 4 MN1; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 3 KD-L; 4 KD-D; 1 UR; 2 UR; 2 KD-L; KDW;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Możliwe dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w odległości większej niż 50 metrów od granicy cmentarza, wbudowanej w budynki o funkcji usługowej na powierzchni nie większej niż 50% pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.

24. Uwaga złożona przez: Iwona i Edward Połascy z dnia 02.06.2010;

24.1. Treść uwagi: dotyczy przedłużenia drogi 3 KD-L do ulicy Południowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 113/15, 113/16, 113/18, 113/19, 132/11, 132/12, 132/14, 132/15, 132/17, 132/19, 91;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3 MN1; 4 MN1; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 3 KD-L; 4 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Ulica Południowa jest zbyt wąska na swym wschodnim odcinku (4m) – połączenie nie było by funkcjonalne a ingerowało by w system przyrodniczy.

24.2. Treść uwagi: dotyczy wykreślenia z planu rowu 7 Ws;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 113/15, 113/16, 113/18, 113/19, 132/11, 132/12, 132/14, 132/15, 132/17, 132/19, 91;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3 MN1; 4 MN1; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 3 KD-L; 4 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Teren niezbędny dla prawidłowego, hydrologicznego i przyrodniczego funkcjonowania terenu.

24.3. Treść uwagi: dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach 6 Ws i 6 ZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 113/15, 113/16, 113/18, 113/19, 132/11, 132/12, 132/14, 132/15, 132/17, 132/19, 91;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3 MN1; 4 MN1; 2 U; 6 ZP; 6 Ws; 7 ZP; 7 Ws; 3 KD-L; 4 KD-D; KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny 6Ws oraz 6ZP mają istotne znaczenie dla układu melioracyjnego terenu i zachowania poprawnych warunków gruntowo-wodnych – zakaz zabudowy.

II wyłożenie do publicznego wglądu: 18.10.2010 - 08.12.2010

1. Uwaga złożona przez: Jadwiga Satanowska z dnia 02.11.2010;

1.1. Treść uwagi: sprzeciwu wobec poszerzenia ulicy Diamentowej do 8m , prośba o utrzymanie 6 m szerokości;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/50;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: ulica Południowa;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zostaje KDW o szerokości 8,0 m.

2. Uwaga złożona przez: Izabella i Janusz Bednarczyk z dnia 21.10.2010;

2.1. Treść uwagi: propozycja uwzględnienia w projekcie rowów odwadniających wzdłuż dróg;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Ulica Wąska;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: Ulica Wąska;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zbyt wąskie drogi.

3. Uwaga złożona przez: Władysław Borowski z dnia 16.11.2010;

3.1. Treść uwagi: brak zgody na poszerzenie ul Południowej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 117, 104/1, 103/2, 118

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 KD-D, 1U, 10 ZP, 1 ZL;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z projektem 10 m.

3.2. Treść uwagi: prośba o wytyczenie drogi 1KDD brzegiem działki 117 przy sąsiedniej działce 116 wzdłuż aż do poprzecznej istniejącej 1KD-D;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 117, 104/1, 103/2, 118

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 KD-D, 1U, 10 ZP, 1 ZL;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga w tym miejscu jest niezbędnym elementem komunikacyjnym.

3.3.Treść uwagi: brak zgody na tak szeroki pas zielenie 10ZP na działce 117;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 117, 104/1, 103/2, 118

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 KD-D, 1U, 10 ZP, 1 ZL;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Teren ZP zapewnia łączność biologiczną ciągów terenów zieleni, został zawężony.

3.4.Treść uwagi: zmniejszenie terenów leśnych 1ZL na działce 117;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 117, 104/1, 103/2, 118

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 KD-D, 1U, 10 ZP, 1 ZL;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z mapą zasadniczą i Studium UiKZP gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

4.Uwaga złożona przez: Jadwiga Postek z dnia 16.11.2010;

4.1.Treść uwagi: dotyczy przekształcenia drogi prywatnej na drogą gminną;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Ulica Jaśminowa;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: Ulica Jaśminowa;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Poza terenem opracowania.

5.Uwaga złożona przez: Katarzyna Postek z dnia 10.11.2010;

5.1.Treść uwagi: dotyczy przekształcenia drogi prywatnej o szerokości 3 m na drogą gminną;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Ulica Jaśminowa;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: Ulica Jaśminowa;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Poza terenem opracowania.

6.Uwaga złożona przez: Aneta i Robert Waszkiewicz z dnia 08.11.2010;

6.1.Treść uwagi: dotyczy przekształcenia działki leśnej LsV na działkę budowlaną;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 126/10, 126/11;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: LsV;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z podkładem geodezyjnym i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy na terenach leśnych.

7.Uwaga złożona przez: Tomasz Ptaszyński z dnia 08.12.2010;

7.1.Treść uwagi: dotyczy zwężenia drogi 4KDL z 12m do 8 m.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 138 i 208/2 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga częściowo posadowiona na gruntach PKP (pas ok. 2m szerokości).

7.2.Treść uwagi: zlikwidowanie stref zieleni wokół rowów (8Ws i 6Ws) oraz zmniejszenie odległości linii zabudowy;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 138 i 208/2 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny zieleni mają istotne znaczenie dla układu melioracyjnego terenu i zachowania poprawnych warunków gruntowo - wodnych.

7.3.Treść uwagi: przekwalifikowanie drogi KDW (ul. Łąkowa) na drogę gminną;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 138 i 208/2 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga nie spełnia parametrów drogi gminnej.

7.4.Treść uwagi: zmiana przeznaczenia dz. nr 208/2 z 1US na 4MN2;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 138 i 208/2 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny niezbędne do prawidłowego rozwoju gminy Prażmów

7.5.Treść uwagi: zmniejszenie opłaty planistycznej dla terenów mieszkaniowych z 15% do 5%, a także klauzuli, że w przypadku zbywania na rzecz krewnych opłata nie będzie pobierana;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 138 i 208/2 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Stawka procentowa opłaty planistycznej jest określona w uchwale rady gminy, uwaga nie zawiera podstaw do zmian ustalenia tej opłaty.

8.Uwaga złożona przez: Włodzimierz Ptaszyński **z dnia** 08.12.2010;

8.1.Treść uwagi: dotyczy zwężenia drogi 4KDL z 12m do 8 m.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 137 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga częściowo posadowiona na gruntach PKP (pas ok. 2m szerokości).

8.2.Treść uwagi: zlikwidowanie stref zieleni wokół rowów (8Ws i 6Ws) oraz zmniejszenie odległości linii zabudowy;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny 6 ZP i 8 ZP są wymaganymi terenami zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych.

8.3.Treść uwagi: przekwalifikowanie drogi KDW (ul. Łąkowa) na drogę gminną;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga nie spełnia parametrów drogi gminnej.

8.4.Treść uwagi: zmiana przeznaczenia dz. nr 208/2 z 1US na 4MN2;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny niezbędne do prawidłowego rozwoju gminy Prażmów

8.5.Treść uwagi: zmniejszenie opłaty planistycznej dla terenów mieszkaniowych z 15% do 5%, a także klauzuli, że w przypadku zbywania na rzecz krewnych opłata nie będzie pobierana;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137 przy ul. Kolejowej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Stawka procentowa opłaty planistycznej jest określona w uchwale rady gminy, uwaga nie zawiera podstaw do zmian ustalenia tej opłaty.

9.Uwaga złożona przez: Maria i Tadeusz Strzyżewscy **z dnia** 08.12.2010;

9.1.Treść uwagi: zlikwidowanie strefy zieleni urządzonej wokół rowów ozn. Symbolem 6 Ws.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 140/1 i 140/2 przy ul. Słonecznej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6Ws; 8Ws; 1 MN2, 1KPJ;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny 6 ZP i 8 ZP są wymaganymi terenami zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych.

9.2.Treść uwagi: zmniejszenie odległości linii zabudowy od stref zieleni z 12 m na 8 m;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 140/1 i 140/2 przy ul. Słonecznej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6Ws; 8Ws; 1 MN2, 1KPJ;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Odległość linii zabudowy jest regulowana przepisami odrębnymi.

9.3.Treść uwagi: poszerzenie ul. Słonecznej solidarnie na obie strony;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 140/1 i 140/2 przy ul. Słonecznej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6Ws; 8Ws; 1 MN2, 1KPJ;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zostanie dokonana korekta częściowa.

9.4.Treść uwagi: zmniejszenie opłaty planistycznej z 15% do 5%, zwolnienie z tej opłaty jeżeli obrót następuje wśród krewnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 140/1 i 140/2 przy ul. Słonecznej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6Ws; 8Ws; 1 MN2, 1KPJ;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Stawka procentowa opłaty planistycznej jest określona w uchwale rady gminy, uwaga nie zawiera podstaw do zmian ustalenia tej opłaty.

10.Uwaga złożona przez: Zbigniew i Henryka Świątlik **z dnia** 08.12.2010;

10.1.Treść uwagi: zlikwidowanie stref zielonych wokół rowów 8Ws i 6Ws i zmniejszenie odległości linii zabudowy z 12 m do 8m;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ew. 141/1, 141/2, 141/3, 141/4;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny WS i tereny dróg;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny 6 ZP i 8 ZP są wymaganymi terenami zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych.

10.2.Treść uwagi: solidarne poszerzenie ul. Słonecznej po obydwu stronach ulicy;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ew. 141/1, 141/2, 141/3, 141/4;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny WS i tereny dróg;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zostanie dokonana korekta częściowa.

10.3.Treść uwagi: zmniejszenie opłaty planistycznej z 15% do 5% i zlikwidowanie jeżeli obrót jest wśród krewnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ew. 141/1, 141/2, 141/3, 141/4;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny WS i tereny dróg;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Stawka procentowa opłaty planistycznej jest określona w uchwale rady gminy, uwaga nie zawiera podstaw do zmian ustalenia tej opłaty.

11.Uwaga złożona przez: Wiesław Ziółkowski z dnia 02.12.2010;

11.1.Treść uwagi: prośba o zachowanie dokonanego podziału na działki;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 134/7;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Dopuszczenie zabudowy na mniejszych działkach i z mniejszą PBC.

12.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Światowid ekologiczne ul. Olszowa 8 lok. 104, 03-703 Warszawa z dnia 08.12.2010;

12.1.Treść uwagi: z treści oprac. ekofizjograficznego wynika, że brak jest mapy sytuacyjno-wysokościowych. Wg stowarzyszenia brak odniesienia się do warunków hydrologicznych tego terenu

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Sa pozytywne uzgodnienia z powiatowego zarządu melioracji. W uwadze podano błędna informację, ponieważ jest mapa sytuacyjno-wysokościowa

12.2.Treść uwagi: W opracowaniu ekofizjograficznym brak prognozy zmian w środowisku

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest zawarta w opracowaniu ekofizjograficznym ale w oddzielnym opracowaniu.

13.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Światowid ekologiczne ul. Olszowa 8 lok. 104, 03-703 Warszawa z

dnia 08.12.2010;

13.1.Treść uwagi: Propozycja dodania w tekście, że wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z obowiązującą uchwałą Rady Gminy Prażmów nr XI/83/2008 z dnia 28.02.2008 (zał. nr 1) w sprawie ochrony Ch.P.K.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Projekt Ch.P.K nie został zatwierdzony, obowiązują inne przepisy

13.2.Treść uwagi: w ww uchwale wyznaczono w strefie CKZI 22 powierzchnie nowowydzielanych działek 2500 m² oraz min. pow. biol. czynna 70%

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Projekt Ch.P.K nie został zatwierdzony, obowiązują inne przepisy

14.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Światowid ekologiczne ul. Olszowa 8 lok. 104, 03-703 Warszawa z dnia 08.12.2010;

14.1.Treść uwagi: dotyczy nazewnictwa: drogi publiczne i niepubliczne, drogi wewnętrzne obowiązujące;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Uwaga nieprecyzyjna.

15.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Ekologiczne „Światowid” 03-703 Warszawa, Ul. Olszowa 8 lok. 104 z dnia 08.12.2010;

15.1.Treść uwagi: propozycja likwidacji zabudowy terenów sportowych oznaczonych 1US.;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 US;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Propozycja niezasadna.

16.Uwaga złożona przez: Jolanta i Janusz Marchlewscy z dnia 01.12.2010;

16.1.Treść uwagi: wytyczenie drogi 1KDD, przecinające działkę nr 90/13 w sposób, który spowoduje obniżenie jej wartości;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 90/13;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1 KD-D;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga stanowi niezbędny element obsługi komunikacyjnej planu.

17.Uwaga złożona przez: Iwona Błachnio z dnia 28.11.2010;

17.1.Treść uwagi: prośba o utrzymanie zgodnie z wcześniejszym podziałem drogi 6 m , a nie 8m , ze względu

na obawę, że działki pozostaną zbyt wąskie i nie będą budowlane;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 119/11, 119/14;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: KDW;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga wewnętrzna min. 8,0 m.

17.2.**Treść uwagi:** protest przeciwko komunikacji zaprojektowanej na projekcie planu miejscowego;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: drogi;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Wszystkie działki budowlane muszą posiadać zapewnioną obsługę komunikacyjną.

III wyłożenie do publicznego wglądu: 20.06.2011 - 10.08.2011

1.**Uwaga złożona przez:** Iwona Opoka z dnia 20.06.2011;

1.1.**Treść uwagi:** dotyczy dopuszczenia zabudowy na działkach poniżej 1000m²;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 119/58;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN2;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Tekst planu zawiera zapisy, które dopuszczają zabudowę na działkach o mniejszej powierzchni niż wymagane 1000m², w szczególnych przypadkach.

2.**Uwaga złożona przez:** Władysław Borowski z dnia 07.07.2011;

2.1.**Treść uwagi:** zmniejszenie pasów zieleni i ochronnych przy rowach melioracyjnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 117; 118; 104/1; 103/2;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2MN1; 3MN1; 4MN1; 5MN1; 7MN1; 1MN/U; 1ZP; 1WS;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Pasy zieleni zostały stworzone w celach ochrony przed możliwymi podtopieniami oraz w celu stworzenia lokalnego systemu przyrodniczego.

3.**Uwaga złożona przez:** Włodzimierz Ptaszyński z dnia 04.07.2011;

3.1.**Treść uwagi:** zlikwidowanie strefy 8ZP, zlikwidowania rowu 8WS;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 8WS; 8ZP; 6WS; 4KD-L; 13MN; 9MN1;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ze względu na duże zagrożenie zalewowe terenów zaleca się odtworzenie i udrożnienie wszelkich rowów melioracyjnych, jak i ich podłączeń z innymi ciekami wodnymi i urządzeniami melioracyjnymi.

3.2.**Treść uwagi:** zmniejszenie linii zabudowy do 5m do osi dawnego rowu ozn. symbolem 8WS;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 8WS; 8ZP; 6WS; 4KD-L; 13MN;

9MN1;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Odległość linii zabudowy od rowu jest regulowana przepisami odrębnymi.

3.3. Treść uwagi: zmniejszenie linii zabudowy do 8m od strefy 6WS;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 8WS; 8ZP; 6WS; 4KD-L; 13MN; 9MN1;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Odległość linii zabudowy od rowu jest regulowana przepisami odrębnymi.

3.4. Treść uwagi: zwężenie drogi 4KD-L do 9m;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 8WS; 8ZP; 6WS; 4KD-L; 13MN; 9MN1;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Normatywy minimalnych szerokości dróg lokalnych regulowane przepisami odrębnymi.

4. Uwaga złożona przez: Aneta, Robert Waszkiewicz **z dnia** 15.07.2011;

4.1. Treść uwagi: dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 126/11;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5 MN2;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z podkładem geodezyjnym i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy na terenach leśnych.

5. Uwaga złożona przez: Maria i Tadeusz Strzyżewscy **z dnia** 03.08..2011;

5.1. Treść uwagi: zlikwidowanie strefy zieleni urządzonej wokół rowów ozn. symbolem 6 Ws i 8 Ws.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 140/1 i 140/2 przy ul. Słonecznej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6Ws; 8Ws; 1 MN2, 1KPJ;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Tereny 6 ZP i 8 ZP są wymaganymi terenami zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych.

5.2. Treść uwagi: poszerzenie ul. Słonecznej po osi jezdni;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 140/1 i 140/2 przy ul. Słonecznej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6Ws; 8Ws; 1 MN2, 1KPJ;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Ul. Słoneczna uprzednio była przeprowadzona po osi jezdni, została jedynie minimalnie skorygowana.

5.3. Treść uwagi: zmniejszenie opłaty planistycznej do 5%.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 140/1 i 140/2 przy ul. Słonecznej;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6Ws; 8Ws; 1 MN2, 1KPJ;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Stawka procentowa opłaty planistycznej jest określona w uchwale rady gminy, uwaga nie zawiera podstaw do

zmian ustalenia tej opłaty.

6.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Ekologiczne „Światowid” 03-703 Warszawa, ul. Olszowa 8 lok. 104
dnia 09.08.2011;

6.1.Treść uwagi: dotyczy zniesienia zapisu o nakazie wyposażenia układu drogowego w nawierzchnie twarde;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona;

Zapis został zmieniony w tekście.

7.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Ekologiczne „Światowid” 03-703 Warszawa, ul. Olszowa 8 lok. 104
dnia 09.08.2011;

7.1.Treść uwagi: krytyka pominięcia zapisów uchwały Rady Gminy Prażmów nr XI/83/2008 r. Uwaga dotyczy nieuwzględnienia planu ochrony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Mimo, że plan ochrony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego nie zyskał mocy prawnej a jedynie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę gminy Prażmów, plan miejscowy uwzględnia jego postulaty.

8.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Ekologiczne „Światowid” 03-703 Warszawa, ul. Olszowa 8 lok. 104
dnia 09.08.2011;

8.1.Treść uwagi: krytyka opracowania ekofizjograficznego, że nie zawiera analizy potencjalnych skutków podtopień i powodzi.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 15 ZP, 15WS, 1US

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 15 ZP, 15WS, 1US;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Ekofizjografia do ww. opracowania została sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska.

9.Uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Ekologiczne „Światowid” 03-703 Warszawa, ul. Olszowa 8 lok. 104
dnia 09.08.2011;

9.1.Treść uwagi: dotyczy uzupełnienia w prognozie środowiskowej MPZP w zakresie przeprowadzenia badania, stwierdzającego oddziaływanie zmian planu na siedliska i gatunki chronione;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Prognoza środowiskowa opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10.Uwaga złożona przez: Maria Bernacka Rheims z **dnia** 08.08.2011;

10.1.Treść uwagi: Poszerzenie dróg wewnętrznych do 10 m, zaprojektowanie obowiązkowych rowów odwadniających w pasie dróg;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie częściowo uwzględniona;

Zbyt wąskie drogi.

11.Uwaga złożona przez: Piotr Fogel z dnia 17.08.2011;

11.1.Treść uwagi: dotyczy przeanalizowania treści uchwały i rysunku, w tym załączone 22 zastrzeżenia do tekstu MPZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały teren;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: brak;

Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona, częściowo nieuwzględniona;

Uwaga nie dotyczy konkretnie żadnej nieruchomości w obrębie planu, ponadto osoba ją składająca nie posiada żadnego interesu prawnego dla terenu opracowania.

12.Uwaga złożona przez: Adam Złotkowski z dnia 10.08.2011;

12.1.Treść uwagi: dotyczy wyłączenia geodety Włodzimierza Ptaszyńskiego od udziału w postępowaniu związany z ustaleniami MPZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Właśnie, dlatego że Pan Włodzimierz Ptaszyński jest właścicielem działki znajdującej się na terenie opracowania MPZP nie może zostać odsunięty od udziału w postępowaniu z nim związanym.

13.Uwaga złożona przez: Jacek Ambroziak z dnia 10.08.2011;

13.1.Treść uwagi: dotyczy wyłączenia geodety Włodzimierza Ptaszyńskiego od udziału w postępowaniu związany z ustaleniami MPZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Właśnie, dlatego że Pan Włodzimierz Ptaszyński jest właścicielem działki znajdującej się na terenie opracowania MPZP nie może zostać odsunięty od udziału w postępowaniu z nim związanym.

14.Uwaga złożona przez: Jacek Ambroziak z dnia 10.08.2011;

14.1.Treść uwagi: dopuszczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach leśnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 134/39;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 13 WS; 2Zl; 13 ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z podkładem geodezyjnym i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

14.2.Treść uwagi: sprzeciw przeciwko wytyczeniu drogi przez tereny 13 WS;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 134/39;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 13 WS; 2Zl; 13 ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Wszelkie drogi gminne i ich przeznaczenie są niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu.

15. Uwaga złożona przez: Wiesław Złotkowski, Adam Złotkowski, Leszek Złotkowski z **dnia** 10.08.2011;

15.1. Treść uwagi: sprzeciw przeciwko wytyczeniu drogi;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/10; 134/31; 134/14; 143/2; 134/37; 134/38

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Wszelkie drogi gminne i ich przeznaczenie są niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu.

15.2. Treść uwagi: sprzeciw przeciwko wytyczeniu drogi;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/10; 134/31; 134/14; 143/2; 134/37; 134/38

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Wszelkie drogi gminne i ich przeznaczenie są niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu.

15.3. Treść uwagi: sprzeciw przeciwko wytyczeniu drogi;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/10; 134/31; 134/14; 143/2; 134/37; 134/38

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Wszelkie drogi gminne i ich przeznaczenie są niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu.

15.4. Treść uwagi: zmniejszenie terenów pasów zieleni;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/10; 134/31; 134/14; 143/2; 134/37; 134/38

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Pasy zieleni zostały stworzone w celach ochrony przed możliwymi podtopieniami oraz w celu stworzenia lokalnego systemu przyrodniczego.

15.5. Treść uwagi: dopuszczenie pod zabudowę na terenach leśnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/10; 134/31; 134/14; 143/2; 134/37; 134/38

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z podkładem geodezyjnym i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

15.6. Treść uwagi: dopuszczenie pod zabudowę na terenach leśnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/10; 134/31; 134/14; 143/2; 134/37; 134/38

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z podkładem geodezyjnym i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

16.Uwaga złożona przez: Wiesław Złotkowski z **dnia** 10.08.2011;

16.1.Treść uwagi: sprzeciw przeciwko wytyczeniu drogi;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/37;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Wszelkie drogi gminne i ich przeznaczenie są niezbędnym elementem układu komunikacyjnego terenu.

16.2.Treść uwagi: dopuszczenie pod zabudowę na terenach leśnych;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 134/29; 134/10; 134/31; 134/14; 143/2; 134/37; 134/38

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN1/ZL; 2ZL; 13ZP;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Zgodnie z podkładem geodezyjnym i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, działka leży na terenie lasu - zakaz zabudowy terenów leśnych.

17.Uwaga złożona przez: Wiesław Złotkowski z **dnia** 10.08.2011;

17.1.Treść uwagi: dotyczy wyłączenia geodety Włodzimierza Ptaszyńskiego od udziału w postępowaniu związany z ustaleniami MPZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Właśnie, dlatego że Pan Włodzimierz Ptaszyński jest właścicielem działki znajdującej się na terenie opracowania MPZP nie może zostać odsunięty od udziału w postępowaniu z nim związanym.

18.Uwaga złożona przez: Leszek Złotkowski z **dnia** 10.08.2011;

18.1.Treść uwagi: dotyczy wyłączenia geodety Włodzimierza Ptaszyńskiego od udziału w postępowaniu związany z ustaleniami MPZP;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN1, 12MN1, 13MN1, 9MN1;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Właśnie, dlatego że Pan Włodzimierz Ptaszyński jest właścicielem działki znajdującej się na terenie opracowania MPZP nie może zostać odsunięty od udziału w postępowaniu z nim związanym.

19.Uwaga złożona przez: Agnieszka i Tadeusz Szynkowscy z **dnia** 29.07.2011;

19.1.Treść uwagi: brak zgody na odsunięcie się z linią ogrodzenia o 1,5 m od istniejącego ogrodzenia;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 120/17;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3KDW, 8MN1, 1MN1/ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających blokuje inne rozwiązanie.

19.2.Treść uwagi: zmiana przeznaczenia drogi wewnętrznej ul. Wąskiej na drogę gminną;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 120/17;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3KDW, 8MN1, 1MN1/ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga wewnętrzna 3KDW nie spełnia wymagań technicznych, aby stać się drogą gminną, ponadto stanowi drogę prywatną. Droga nie jest "ślepą ulicą", aby tworzyć w niej miejsce do zawracania.

19.3.Treść uwagi: wprowadzenie zatoki do zawracania na końcu drogi 3KDW;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 120/17;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3KDW, 8MN1, 1MN1/ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Droga wewnętrzna 3KDW nie spełnia wymagań technicznych, aby stać się drogą gminną, ponadto stanowi drogę prywatną. Droga nie jest "ślepą ulicą", aby tworzyć w niej miejsce do zawracania.

19.4.Treść uwagi: wprowadzenie zmeliorowania okolicznych terenów wokół drogi 3KDW;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 120/17;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3KDW, 8MN1, 1MN1/ZL;

Rozstrzygnięcie nieuwzględniona;

Kwestia zmeliorowania nie jest ustaleniem planu, plan określa przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania.

IV wyłożenie do publicznego wglądu: 20.07.2015 - 7.09.2015

1.Uwaga złożona przez: Wiesław Nigot, Barbara Bilińska – Nigot z 06.07.2015;

1.1.Treść uwagi: prośba o zmianę przeznaczenia terenu z gruntów leśnych na grunty z możliwością budowy domu jednorodzinnego;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 129/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: ZL;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Nie zmieniono przeznaczenia gruntów na budowlane. Brak zgody na odlesienie.

2.Uwaga złożona przez: Natalia Korycka Gruz z dnia 07.09.2015;

2.1.Treść uwagi: prośba o zmianę klasyfikacji działki z leśnej na budowlaną;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid.126/7;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: ZL;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Nie zmieniono przeznaczenia gruntów na budowlane. Brak zgody na odlesienie.

3.Uwaga złożona przez: Tomasz Ptaszyński z dnia 07.09.2015;

3.1.Treść uwagi: prośba o zmniejszenie opłaty planistycznej dla terenów mieszkaniowych z 15 % od wzrostu wartości do 5 %, a także zawarcia klauzuli, że osoby które nie będą zbywać gruntu przez 5 od czasu uchwalenia planu są zwolnione z takiej opłaty;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 138, 208/2;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona;

Opłata planistyczna dla terenów mieszkaniowych wynosi 20%.

4. Uwaga złożona przez: Włodzimierz Ptaszyński z dnia 07.09.2015;**4.1. Treść uwagi:** zlikwidowanie stref 8ZP wokół rowu melioracyjnego 8WS oraz strefy 6ZP wokół rowu melioracyjnego 6 WS okalających działki ewidencyjne 137, 138;**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 137, 138;**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 8Ws, 6ZP;**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona;

Nie zlikwidowano stref zieleni, nie zmieniono linii zabudowy.

V wyłożenie do publicznego wglądu: 27.02.2017 - 5.04.2017**1. Uwaga złożona przez:** Władysław Borowski z 07.03.2017;**1.1. Treść uwagi:** zmienić przeznaczenie działki nr ew. 118 i części działki nr ew. 117 od ul. Południowej do rowu 1WS z budowlano - mieszkaniowej na budowlano - mieszkaniową jednorodzinną - usługową - MN/U;**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki nr ew. 118 i część 117;**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 2MN, 5MN;**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona;

Plan po uzgodnieniach i kilkukrotnych wyłożeniach, brak wniosków na początku procedury o takie przeznaczenia terenów. Tereny MN/U wskazano przy głównych drogach i usługach publicznych.

1.2. Treść uwagi: Działki znajdujące się przy rowie 11WS oznaczone nr ew. 117 i 116/11 oznaczone w planie jako ZL zmienić na tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych.;**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki nr ew. 117 i 116/11;**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1ZL, ZP;**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona;

Nie zgodność ze studium.

2. Uwaga złożona przez: Iwona Błachnio, Wanda Złotkowska, Mariusz Złotkowski z dnia 04.04.2017;**2.1. Treść uwagi:** prośba uwagi dotyczące drogi wewnętrznej oznaczonej 8KDW biegnącej od ulicy Głównej przez działkę nr 133/2 oraz drogi 8 KDW biegnącej od ulicy Kolejowej przez nieruchomość 133/3.

Zgodnie z postanowieniem Wójta Gminy Prażmów z dnia 26.01.2015r. w sprawie GEO.6724.2.2015 o pozytywnym zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości nr 133, nieruchomość ta ma wyznaczoną drogę wewnętrzną, wydzieloną z tej nieruchomości oznaczoną 133/2, 133/6 i 133/7; Na podstawie podziału działki nr 133/2, 133/6 i 133/7 przeznaczone są na drogi wewnętrzne, dają możliwość dojazdu do każdej nieruchomości położonej w tej linii. Drogi wewnętrzne umieszczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczone 8KDW narażają nas właścicieli na dodatkowe koszty.

W związku z powyższym wnioskujemy o wykreślenie z projektu miejscowego planu zagospodarowania dróg wewnętrznych oznaczonych 8KDW biegnących przez działki 133/3 i 133/2, a uwzględnienie projektu podziału.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 133/2 i 133/3;**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 8KDW;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Plan jest po etapie opinii i uzgodnień, z pozytywnie uzgodnioną obsługą komunikacyjną. Projekt planu uwzględnia wydzieloną działką 133/2 drogę wewnętrzną na odcinku obsługującym teren 4MN.

Droga 8KDW na odcinku działki 133/3 jest konieczna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej sąsiednich terenów mieszkaniowych i usługowych.

3.Uwaga złożona przez: Tomasz Ptaszyński z dnia 06.04.2017;

3.1.Treść uwagi: zmianę kategorii drogi 5KPJ ul. Wiosenna na kategorię drogi publicznej KDD tak, aby istniejąca działka 208/5 w strefie 21 MN miała dostęp do drogi publicznej, którego w tej chwili nie posiada.

Uzasadnienie: odnośnie drogi 5KPJ ul. Wiosenna ciągi pieszo jezdne nie przechodzą na własność gminy, w związku z tym pozostają nadal we własności osób fizycznych, a co za tym idzie, każdy wykonywany podział nieruchomości przyległych do drogi 5KPJ lub pozwolenie na budowę będzie wymagał nabycie udziałów od wszystkich właścicieli działek ewidencyjnych wchodzących w skład drogi 5 KPJ, aby działka budowlana spełniała wymóg dostępu do drogi publicznej. W związku z tym wnioskuję o zmianę drogi 5KPJ na KDD bez zmiany jej projektowanej szerokości (pozostawienie proj. szer. 8,0 m);

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 208/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Propozycja niezgodna z prawem, wg przepisów droga KDD (klasy dojazdowej) musi mieć min. 10 m.

4.Uwaga złożona przez: Włodzimierz Ptaszyński z dnia 06.04.2017;

4.1.Treść uwagi: zawężenie stref 8ZP i 6 ZP z 6 m do szerokości 4 m;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137/2, 138/2, 208/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 6ZP, 8ZP;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Projekt po uzgodnieniach z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

4.2.Treść uwagi: zbliżenie linii zabudowy do rowów 8Ws i 6 Ws z obecnych 12m do 6 m;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137/2, 138/2, 208/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN, 4MN;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Projekt po uzgodnieniach z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

4.3.Treść uwagi: zawężenie minimalnych szerokości dróg wewnętrznych do 6 m i zniesienie ograniczenia dotyczącego max. długości sięgaczy do 250mb.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137/2, 138/2, 208/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: KDW;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Długość sięgaczy nie została określona w projekcie planu. Szerokość dróg ustalona na minimum 8 m pozwoli na sprawną obsługę komunikacyjną urbanizowanych obszarów oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych. Rozwój proponowanej w uwadze sieci komunikacyjnej ograniczy komfort poruszania się oraz utrudni dostęp do infrastruktury technicznej.

4.4.Treść uwagi: zmniejszenie parametru minimalnej powierzchni działki na strefach 11MN i 4 MN z obecnych 1200 m² do 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz zawężenie parametru minimalnej szerokości działki bliźniaczej z 18 m do 16 m pod jedną połówkę bliźniaczej;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137/2, 138/2, 208/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN, 4MN;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Niezgodność ze studium dla zabudowy bliźniaczej. Dla zabudowy wolnostojącej projekt planu przewiduje podwyższoną minimalną powierzchnię działki ze względu na położenie w granicach obszarów chronionych.

4.5.Treść uwagi: Zmianę kategorii drogi 5 KPJ ul. Wiosenna na kategorię drogi publicznej KDD tak, aby istniejąca działka 208/5 miała dostęp do drogi publicznej, którego w obecnej chwili nie posiada.;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ewid. 137/2, 138/2, 208/5;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 5KPJ;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Propozycja niezgodna z prawem, wg przepisów droga KDD (klasy dojazdowej) musi mieć min. 10 m.

VI wyłożenie do publicznego wglądu: 8.10.2018 – 29.10.2018

1. Uwaga złożona przez: Agnieszka Czarnecka z dnia 05.11.2018;

1.1. Treść uwagi: Zgodnie z § 14 ust. 1, 2 projektu mpzp wniosek o nakaz demontażu przesyłowej linii energetycznej zasilającej działkę nr ewid. 169, a przebiegającej przez działkę nr ewid. 170, mimo istnienia możliwości prowadzenia przez teren drogi publicznej tj. ul. Leśnej w Jeziórku. Pomimo czteroletnich starań w PGE o demontaż linii energetycznej nie udało się jej zdemontować. Linia zagraża bezpieczeństwu mieszkańców.;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr ew. 170;

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Plan miejscowy ustala sposób zagospodarowania i przeznaczenie terenów. Kompetencją właściwego zakładu energetycznego jest ocena bezpieczeństwa istniejących linii energetycznych i decyzja w zakresie ich demontażu.

Załącznik Nr 3 do uchwały

Nr IV.20.2019

Rady Gminy Prażmów

z dnia 11 stycznia 2019 r.

ROSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

I. Wstęp.

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Wójta Gminy art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)

II. Podstawy prawne.

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r., poz.1945)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204)
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz.2077 z późn. zm.)

III. Cele i metody opracowania.

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko - Ustanówek, które należą do zadań własnych Urzędu Gminy w Prażmowie oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko - Ustanówek oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Prażmów.

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie

poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie Prażmów zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jego zadań własnych.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko - Ustanówek.

Orientacyjne koszty realizacji inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jej sporządzenie pozwoliło gminie do wybrania najkorzystniejszych rozwiązań zastosowanych w uchwalonym planie miejscowym pod względem ekonomicznym.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Gminy Prażmów i wielkości ruchu budowlanego. Zostały określone w kolejnych etapach czasowych:

I etap - 2019 - 2021 r.

II etap - 2022 - 2024 r.

III etap - 2025 - 2027 r.

L.p.	Zadanie, inwestycja	etapy
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi publiczne	I etap
2.	Budowa sieci wodociągowej	II etap
3.	Budowa sieci kanalizacyjnej	II etap
4.	Modernizacja i budowa dróg	III etap

W koszty nie wliczono nakładów realizacji inwestycji zaopatrzenia w energię elektryczną z uwagi na odrębne zasady finansowania.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 lutego 2019 r.

Poz. 2139

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.23.2019.JF

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 12 lutego 2019 r.

dotyczy uchwały Nr IV.20.2019 Rady Gminy Prażmów z 11 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek.



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 12 lutego 2019 r.

WNP-I.4131.23.2019.JF

Rada Gminy Prażmów
ul. Piotra Czołchańskiego 1
05 – 505 Prażmów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr IV.20.2019 Rady Gminy Prażmów z 11 stycznia 2019 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek”, w odniesieniu do:

- § 7 ust. 1 pkt 5 uchwały, w zakresie w jakim dopuszcza lokalizowanie „sieci infrastruktury technicznej”, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony gruntów leśnych, w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;
- § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały, w zakresie w jakim dopuszcza lokalizowanie „sieci infrastruktury technicznej”, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony gruntów leśnych, w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;
- części graficznej, w zakresie w jakim dopuszcza do realizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem 1R w odległości mniejszej niż 12 m od granicy lasu oznaczonego symbolem 2ZL.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 11 stycznia 2019 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr IV.20.2019 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm., w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Jak wynika z ustaleń tabelarycznego zestawienia § 28 ust. 1 uchwały, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**, sformułowano następujące ustalenia: „1. *Przeznaczenie*

1) *podstawowe:*

a) *tereny rolnicze;*

2) *dopuszczone:*

a) zabudowa zagrodowa,

b) *drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.*”,

przy czym na rysunku planu miejscowego nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy w ramach ww. jednostki terenowej, podczas gdy zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 uchwały: „1. *Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu: (...) 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;*”.

W tym miejscu uzasadnienia należy zwrócić uwagę na fakt, iż organ nadzoru wydał już rozstrzygnięcie nadzorcze z 1 lutego 2018 r., znak: WNP-I.4131.7.2018.JF, stwierdzające w części nieważność uchwały Nr XXXVI.320.2017 Rady Gminy Prażmów z 28 grudnia 2017 r.

„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek”.

Tymczasem, dokonując analizy ponownie podjętej uchwały Nr IV.20.2019 Rady Gminy Prażmów z 11 stycznia 2019 r., w tym ustaleń § 11 ust. 1 pkt 5 tej uchwały, stwierdzono, iż w uchwale Nr XXXVI.320.2017 z 28 grudnia 2017 r. Rada Gminy Prażmów w sposób odmienny określiła sposób wyznaczenia linii zabudowy. Zgodnie bowiem z brzmieniem § 11 ust. 1 pkt 6 uchwały Nr XXXVI.320.2017 Rady Gminy Prażmów z 28 grudnia 2017 r. „1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu: (...) 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- a) 12,0 m od granicy lasu,
- b) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej (poza granicami planu),
- c) 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych i ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
- d) 12,0 m od granicy rowów melioracyjnych,
- e) 6,0 m od granicy rowów melioracyjnych na terenie 6Ws;”;

Biorąc zatem pod uwagę powyższe, w przeciwieństwie do przywołanych wyżej ustaleń § 11 ust. 1 pkt 6 uchwały Nr XXXVI.320.2017 Rady Gminy Prażmów z 28 grudnia 2017 r., w przedmiotowym planie miejscowym przyjętym uchwałą Nr IV.20.2019 Rady Gminy Prażmów z 11 stycznia 2019 r., **sytuowanie planowanej zabudowy, wbrew ustaleniom § 11 ust. 1 pkt 5 tej uchwały, na terenie oznaczonym symbolem 1R, nie zostało wyznaczone na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu, oznaczonego symbolem 2ZL, podczas gdy las ten w przedmiotowym planie miejscowym, nie jest przeznaczony pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną.**

Tymczasem zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p. w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. wynika, że „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; (...)”.

Zdaniem organu nadzoru, istotne znaczenie będą tu mieć przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), a w szczególności przepisy zawarte w Dziale VI pn. Bezpieczeństwo pożarowe, Rozdział 7 pn. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. W § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia zawarte zostały ustalenia dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, zgodnie z którymi „Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień”. Zatem podstawowe odległości w jakich sytuujemy budynek od lasu nadal wynoszą 12 m dla budynków ze ścianami i przekryciem dachu nierozprzestrzeniającymi ognia. Od 1 stycznia 2018 r. obowiązuje jednak pewne odstępstwo od tych wymagań. Zgodnie z § 271 ust. 8a ww. rozporządzenia: „Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:

- 1) sąsiedniej działce - wynosi 4 m,
 - 2) działce, na której sytuuje się budynek - nie określa się
- jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku

braku planu miejscowego - grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit. a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566)."

Dla skorzystania z powyższego przepisu konieczne jest spełnienie zatem następujących warunków:

- 1) budynek wymieniony w § 213 rozporządzenia powinien być wykonany z elementów nierozprzestrzeniających ognia oraz nie zawierać pomieszczeń zagrożonych wybuchem, a także posiadać klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212 rozporządzenia.
- 2) obszar na którym znajduje się granica (kontur) lasu **powinien być przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne.**

Tylko łączne spełnienie tych warunków pozwala na skorzystanie z § 271 ust. 8a rozporządzenia, czyli usytuowanie budynku bliżej niż 12 m.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ nadzoru stwierdza, że ustalenia części graficznej, w tym zakresie, naruszają przepisy § 271 ust. 8 i 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdyż nie spełniają wymogu zachowania podstawowych odległości zabudowy od granicy lasu, o której mowa w przepisach ww. rozporządzenia.

W przedmiotowym planie miejscowym **nie zostały uwzględnione** wymogi § 271 ust. 8 ani ust. 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, naruszając przez to również przytoczone powyżej przepisy ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz z uwagi na fakt, że sytuowanie planowanej zabudowy zostało dopuszczone **niezgodnie z dyspozycją wskazanych powyżej przepisów**. Tym samym należy stwierdzić, że ustalenia części graficznej, zawarte na rysunku planu miejscowego, w tym zakresie, nie spełniają również wymogów art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o p.z.p. oraz § 7 pkt 6 i § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia.

Organ nadzoru wskazuje, że wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie winny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem taką wolę wyraził sam ustawodawca zobowiązując, w ramach przepisu art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., do zawarcia stosownych ustaleń w tym zakresie.

Analizując powyższe przepisy oraz stanowiska judykatury organ uchwałodawczy miał możliwość uwzględnienia ww. przepisów, np. poprzez zastosowanie linii zabudowy lub też np. poprzez wprowadzenie stosownych ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie (zarówno w części tekstowej, jak i graficznej). Organ nadzoru wskazuje, iż nie chodzi przy tym o powtórzenie przepisu odrębnego w ramach ustaleń planistycznych, **ale uwzględnienie go poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów i ograniczeń**. Oznacza to tym samym konieczność „konsumpcji tych przepisów” przez stosowne ustalenia planistyczne, które nie mogą zawierać odmiennych regulacji w stosunku do aktu hierarchicznie wyżej umocowanego w Konstytucji RP.

Na takie rozumienie przepisów odrębnych wskazuje również judykatura, w tym np. w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14, w którym Sąd stwierdził: „Słuszne jest stanowisko skarżącego kasacyjnie, iż ustawowy zakaz nie może być powtórzony literalnie w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.”;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15, w którym Sąd stwierdził: „Zawarcie w planie miejscowym ustaleń odwołujących się do stosowania i uwzględniania przepisów odrębnych winno znaleźć odzworowanie poprzez realizację tych przepisów w ustaleniach planistycznych. Nie może być uznane za spełnienie zastosowania przepisów odrębnych ustanowienie w uchwale jedynie odwołania się do tych przepisów, bez wskazania o jakie przepisy chodzi (z jakiego zakresu) z jednoczesnym sporządzeniem planu niezgodnie z tymi przepisami.”.

Istotą regulacji planu miejscowego, nie jest tylko i wyłącznie odwołanie się do bliżej nie określonych przepisów odrębnych i to z kilku względów. Przede wszystkim § 271 ust. 8 i ust. 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odnosi się do sytuowania budynków od granicy lasu. Dopuszczalną planem lokalizację budynków określono za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczając tym samym obszar tzw. „ruchu budowlanego”. Skoro tak, to linia ta nie może być wyznaczona z naruszeniem przepisów odrębnych. Sporządzając plan miejscowy nie chodzi bowiem o wprowadzenie ogólnego zapisu w części tekstowej, bez jego korelacji z pozostałymi ustaleniami planistycznymi (część tekstowa i graficzna), ale o konkretne ustalenia w tych aktach polityki przestrzennej gminy, mające na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.). Należy zatem zaznaczyć, iż przeznaczenie terenu, ustalone w planie miejscowym (art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.), powinno być adekwatne do uwarunkowań zarówno kulturowych, społecznych, gospodarczych, ekonomicznych, jak i również środowiskowych. Zdaniem Wojewody Mazowieckiego, zgodność planu miejscowego z przepisami odrębnymi winna również uwzględniać przy tym szczególne warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.).

Wskazać przy tym należy na powiązania przepisów regulujących kwestię planowania przestrzennego z przepisami techniczno – budowlanymi. Skoro tym samym, stosownie do regulacji art. 35 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, to regulacje planu miejscowego nie mogą pozostawać w kolizji z tymi przepisami. Kolizja, czy też wzajemnie wykluczające się regulacje w tym zakresie, skutkować będą niemożnością wydania prawidłowej (tj. nie naruszającej przepisów) decyzji zezwalającej na prowadzenie działań inwestycyjnych.

Ponadto należy wskazać, iż mimo ustaleń § 26 ust. 1 uchwały, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, w części tabelarycznego zestawienia:

„1. Przeznaczenie

1) podstawowe:

a) tereny lasów bez prawa zabudowy.”,

Rada Gminy Prażmów dopuściła jednocześnie lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach lasu, oznaczonych ww. symbolami, bowiem zgodnie z:

- § 7 ust. 1 pkt 5 uchwały, w brzmieniu: „1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez: (...) 5) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: (...) 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci

infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;”.

Tymczasem stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

W kontekście poczynionych ustaleń wskazać należy, iż zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”. Skoro jedną z wartości planowania przestrzennego, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p. jest uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, to w przypadku występowania gruntów leśnych zastosowanie znajdzie przepis art. 7 ust. 2 pkt 2 i pkt 5 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), z którego wynika, że wszystkie grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, zmiana ta może być jedynie dokonana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wymóg uzyskania powyższych zgód, wynika również z art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 z późn. zm.), zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Stosownie do art. 3 ustawy o lasach: „Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt: 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony: a) przeznaczony do produkcji leśnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków; 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.”.

Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów rolnych i leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym, ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Definicję zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zawiera również art. 4 pkt 6 ww. ustawy, zgodnie z którym, przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Skoro, zgodnie z wolą

ustawodawcy, wyrażoną w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, każde grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia w formie decyzji administracyjnej, to nie można przyjąć, że możliwe jest na nim realizowanie zamierzeń inwestycyjnych określonych w przywołanych powyżej przepisach. Urządzenia infrastruktury technicznej, a także sieci wewnętrzne i przyłącza, nie zaliczają się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

Organ nadzoru nadmienia, że Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale 7 sędziów NSA z 29 listopada 2010 r., sygn. akt II OPS 1/10 orzekł, że „zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego (rolnego) na cele nieleśne (nierolnicze), zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych (rolnych) na cele inne niż leśne (rolnicze) skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie co stanowi przesłankę uznania go za nieważny. Podobne stanowisko w omawianej kwestii zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1900/08”.

Kwestia dotycząca konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, była już przedmiotem wielokrotnego stanowiska judykatury, w tym wyrażonych w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:

- 27 września 2016 r., sygn. akt II OSK 3135/15;
- 21 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2592/14;
- 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15;
- 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13,

a także Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 1726/14.

W powyższym zakresie naruszone zostały przepisy art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co stanowi zarówno o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, jak i o istotnym naruszeniu trybu jego sporządzania i skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w tym zakresie.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad i trybu sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. **Za „istotne” naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza**

się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał (por. M. Stahl, Z. Kmiecik: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: „*Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.*”.

Wobec ogólnie wyznaczonych wskazanymi przepisami ram prawnych i podstaw stwierdzania nieważności aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, wykładnia poszczególnych pojęć użytych w treści tych przepisów dokonywana jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, przy uwzględnianiu poglądów doktryny.

Wskazana regulacja, określając kategorie wad (istotne naruszenie prawa, nieistotne naruszenie prawa), wyznacza podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. Za nieistotne naruszenia prawa uznaje się naruszenia drobne, niedotyczące istoty zagadnienia, a zatem będą to takie naruszenia prawa jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na materialną treść uchwały. **Natomiast do kategorii istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy jak np. naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał**, przepisów ustrojowych, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: „*Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izmom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany jest według kryterium legalności.*”.

Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak).

Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer 79197). Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z **zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań** (tak: wyrok

Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer 54429), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że „na ograny władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).”.

W kontekście powyższych rozważań wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do zawarcia ustaleń bez podstaw prawnych oraz z istotnym naruszeniem zasad i trybu sporządzania planu miejscowego szczegółowo przedstawionych w uzasadnieniu niniejszego rozstrzygnięcia

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr IV.20.2019 Rady Gminy Prażmów z 11 stycznia 2019 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek”, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera