



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 maja 2019 r.

Poz. 6688

UCHWAŁA NR V.29.2019 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 15 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr IX.62.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów”, Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki na obszarze objętym planem nie ustala się:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu,
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, numer stanowiska
- 6) wymiar (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawiają ustalenia przepisów odrębnych.

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) wspólna granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych, od których tę linię wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganek i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 3.

Przepisy ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – oznaczony symbolem **RM**;
- 3) teren rolniczy – oznaczony symbolem **R**;
- 4) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) teren komunikacji kolejowej – oznaczony symbolem **KK**;
- 7) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – oznaczony symbolem **K**.

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

2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 10. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) wysokość ogrodzenia – nie więcej niż 1,8 metra od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 metra powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
- 3) realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny, w tym poprzez zastosowanie w podmurówce przy powierzchni terenu przejść ekologicznych;
- 4) nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniejszej niż 3 metry, umożliwiającego prowadzenie niezbędnych prac konserwacyjnych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze objętym planem.

2. Przepisy ust. 1 nie dotyczą ogrodzeń realizowanych na terenie 1K.

§ 11. W zakresie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem szyldów;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów, pod warunkiem że powierzchnia 1 szyldu nie będzie większa niż 3 m² oraz pod warunkiem, że na jednej działce budowlanej zostanie umieszczony tylko 1 szyld;
- 3) całkowita wysokość szyldu nie może być większa niż 2 m.

§ 12. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wysokość zabudowy, geometrię dachu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

3. Ustalenie ust. 2 nie dotyczy dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych istniejących w dniu wejścia w życie planu.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefie zwykłej.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zasady zagospodarowania tego obszaru wynikające z przepisów odrębnych dotyczących odpowiednio Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 15. Dla całego obszaru objętego planem:

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolem RM należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na obszarze objętym planem.

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, z wyjątkiem terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji oznaczonego symbolem K.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. 1. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego AZP 61-67/2 zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDL** i **KDD**.

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

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

§ 21. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDD** i **5KDD**.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

5. Przepis ust. 1 i 2 nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **1K**.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój przewodu sieci kanalizacyjnej nie mniej niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, RM i R w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$.

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

§ 28. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 3) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenu 1K.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

§ 30. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 31. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa gospodarcza i garażowa,
- 2) zakaz realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;
- 3) zakaz realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z 2 lokalami mieszkalnymi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 20%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
 - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 10 m,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów,
 - f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - g) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1200 m²;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

§ 32. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **IRM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
 - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 9 m,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów,
 - f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°.

§ 33. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami **1R**, **2R** ustala się przeznaczenie terenu - uprawy rolne, bez prawa lokalizacji zabudowy.

§ 34. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **2KDL** ustala się:
 - a) klasa drogi – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem **3KDL** ustala się:

- a) klasa drogi – lokalna,
 - b) północno-zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna - od 6,5 m do 14 m;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem **4KDD**, ustala się:
- a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) wschodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - 10 m;
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem **5KDD** ustala się:
- a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna - od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 35. Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **1KK** ustala się przeznaczenie terenu – tereny kolejowe (przejazd kolejowy).

§ 36. Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji oznaczonego symbolem **1K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – oczyszczalnia ścieków wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 70%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 9 m,
 - e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskimi;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 4) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 37. W części odnoszącej się do terenu objętego planem tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXXII/383/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 kwietnia 2001 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001 r. Nr 105 poz. 1264 z późn. zm.);

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 39. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady

Danuta Błaszczyk

**Załącznik nr 2
do uchwały nr V.29.2019
Rady Gminy Prażmów
z dnia 15 marca 2019 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów

Lp .	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	02.11.2018	osoba fizyczna	1) Wnosi o zmniejszenie szerokości drogi 3 KDL z 14 m do 10 m 2) Podnosi, że prognoza oddziaływania na środowisko nie uwzględnia map z kwietnia 2012 r. dołączonych do prognozy środowiskowej opracowanej na potrzeby zmiany studium w zakresie infrastruktury technicznej, z których wynika że na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów występują niekorzystne warunki hydrologiczne uniemożliwiające posadowienie oczyszczalni ścieków. 3) Wnosi o zniesienie w MPZP oczyszczalni ścieków na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów ze względu na trudne warunki hydrologiczne, walory krajobrazowe łąki położonej w Chojnowskim Parku Krajobrazowym oraz zbyt bliskie położenie oczyszczalni ścieków względem domu 4) Podnosi, że na rysunku błędnie i niezgodnie ze studium oznaczono teren symbolem tereny rolnicze R zamiast tereny rolnicze z zakazem zabudowy RP	obszar objęty planem	3KDL,1 K, 1R, 2R		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona	
2.	02.11.2018	osoba fizyczna	1) Podnosi, że prognoza oddziaływania na środowisko nie uwzględnia Studium hydrologicznego gminy Prażmów, z którego wynika że na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów występują trudne warunki hydrologiczne stanowiące ograniczenia dla lokalizacji inwestycji takich jak oczyszczalnia ścieków. 2) Podnosi, że prognoza oddziaływania na środowisko nie uwzględnia map z kwietnia 2012 r. dołączonych do prognozy środowiskowej opracowanej na potrzeby zmiany studium w zakresie infrastruktury technicznej, z których wynika że na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów występują niekorzystne warunki hydrologiczne uniemożliwiające posadowienie oczyszczalni ścieków. 3) Wnosi o zniesienie w MPZP oczyszczalni ścieków na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów ze względu na trudne warunki hydrologiczne, walory krajobrazowe łąki położonej w Chojnowskim Parku Krajobrazowym oraz zbyt bliskie położenie oczyszczalni ścieków względem domu 4) Podnosi, że na rysunku błędnie i niezgodnie ze studium oznaczono teren symbolem tereny rolnicze R zamiast tereny rolnicze z zakazem zabudowy RP	obszar objęty planem	1K, 1R, 2R		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona	
3.	02.11.2018	osoby fizyczne	1) Podnosi, że prognoza oddziaływania na środowisko nie uwzględnia map z kwietnia 2012 r. dołączonych do prognozy środowiskowej opracowanej na potrzeby zmiany studium w zakresie infrastruktury technicznej, z których wynika że na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów występują niekorzystne warunki hydrologiczne uniemożliwiające posadowienie oczyszczalni ścieków. 2) Wnosi o zniesienie w MPZP oczyszczalni ścieków na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów ze względu na trudne warunki hydrologiczne, walory krajobrazowe łąki położonej w Chojnowskim Parku Krajobrazowym oraz zbyt bliskie położenie oczyszczalni ścieków względem domu 3) Podnosi, że na rysunku błędnie i niezgodnie ze studium oznaczono teren symbolem tereny rolnicze R zamiast tereny rolnicze z zakazem zabudowy RP 4) Podnosi, że prognoza oddziaływania na środowisko nie uwzględnia Studium hydrologicznego gminy Prażmów, z którego wynika że na działce nr ewid. 303 obręb ewid. Ustanów występują tereny podmokłe stanowiące ograniczenia dla lokalizacji inwestycji takich jak oczyszczalnia ścieków.	obszar objęty planem	1K, 1R, 2R		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona		1) nieuwzględniona 2) nieuwzględniona 3) nieuwzględniona 4) nieuwzględniona	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V.29.2019

Rady Gminy Prażmów

z dnia 15 marca 2019 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) określa się **sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy dróg gminnych, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

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

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy dróg gminnych finansowane będą w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.