



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 maja 2019 r.

Poz. 6689

UCHWAŁA NR V.30.2019 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 15 marca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Prażmowska

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 VI.31.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Prażmowska, stwierdzając, że niniejszy 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 Wola Prażmowska, 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) 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.

2. Ze względu na brak odpowiednich 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.

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

2. 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 poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu,
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych;
- 6) wymiar (w metrach).

3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) budynek – zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) park – zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) pomnik przyrody.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie ustalenia 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) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- 5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających,
 - b) istniejących granic działki,
 - c) obiektów terenowych.
- 7) **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.

Ustalenia 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 określone 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 i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczony symbolem literowym **UP**;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym **U**;
- 4) teren rolniczy – oznaczony symbolem literowym **R**;
- 5) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem literowym **WS**;
- 6) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem literowym **KDZ**;
- 7) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem literowym **KDL**.

§ 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 tymi liniami.

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

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

§ 10. W zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 metra od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 m. 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) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na całym obszarze planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami 1R, 1WS, 2WS, 1UP, 2UP, 2U.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami 1MNU, 1U pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy nie będzie większa niż 3 m² oraz że, na jednej działce budowlanej zostanie umieszczona tylko jedna tablica reklamowa lub urządzenia reklamowe;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na budynkach, ogrodzeniach i obiektach małej architektury, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m², a na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona maksymalnie 1 tablica reklamowa.

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

§ 13. 1. Ustala się powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1 wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:

- 1) w celu wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;
- 2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek.

3. Działki istniejące przed wejściem w życie planu zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń wynikających z przepisów planu dla tych terenów.

4. Ustala się, że poza drogami wymienionymi w §22 ust. 1 można wydzielić na terenach objętych planem nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki przy czym:

- 1) minimalna szerokość noworealizowanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) noworealizowane drogi wewnętrzne zakończone „bez przejazdu” muszą być wyposażone w plac do zawracania.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania tego obszaru wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z pozostałych ustaleń planu.

§ 15. 1. Dla całego obszaru objętego planem 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:

- 1) teren 1MNU należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy,
- 2) teren 1UP należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 16. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
 - b) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 2) przy lokalizowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 17. Ustala się ochronę pomników przyrody dębu szypułkowego oraz dwóch sosen wejmutek znajdujących się w parku podworskim zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 19. 1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych na terenach objętych planem.

2. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych.

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

4. Zakazuje się grodzenia nieruchomości w poprzek rowów melioracyjnych.

5. Nakazuje się zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniej niż 3 m, umożliwiającego prowadzenie niezbędnych prac konserwacyjnych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 20. 1. W obszarze objętym planem zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dwór z zespołu folwarcznego – dz. nr ewid. 270/2 obręb ewid. Wola Prażmowska;
- 2) park – dz. nr ewid. 270/2 obręb ewid. Wola Prażmowska;
- 3) owczarnia – dz. nr ewid. 272/2 obręb ewid. Wola Prażmowska.

2. W odniesieniu do zabytków wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 3 ustala się zachowanie gabarytów obiektów oraz nakaz stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych nawiązujących do ich historycznej architektury.

3. W celu ochrony relacji przestrzennych ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zagospodarowanie zabytków, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 3, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 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. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:

- 1) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek.

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDZ, KDL**.

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

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

4. Ustala się obowiązek realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **1KDZ**.

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

§ 23. 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 parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDL**.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

§ 26. 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 o przekroju nie mniejszym niż $\phi 32$;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MNU, U, UP w granicach działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami U i UP możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do rzeki Zielonej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 27. 1. 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, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych na całym obszarze objętym planem.

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

- 1) docelowo zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż $\phi 32$;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §27 ust. 2.

§ 29. 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.

§ 30. 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 komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) odzysk i unieszkodliwianie odpadów innych niż wymienione w pkt. 3 będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oznaczonych symbolami MNU.

Rozdział 10.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 32. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego wzrośnie wartość terenów objętych planem, zatem zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20 %.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe dla terenów.

§ 33. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczonego symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym w szczególności usługi oświaty, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zakaz lokalizacji targowisk i hal targowych;

- 3) zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami §16.
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,7,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
 - d) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskimi;
 - e) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m²;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy.

§ 34. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczonego symbolem 2UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym w szczególności usługi oświaty, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji;
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami §16.
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,2;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
 - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
 - d) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskimi;
 - e) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3000 m²;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

- b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy.

§ 35. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) składy i magazyny;
- 2) zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami §16.
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,7,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
 - d) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskimi;
 - e) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m²;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
 - a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

§ 36. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia;
 - b) obiekty zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli, pensjonatów, domów opieki społecznej;
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- 2) zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami §16.
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
 - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
 - d) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskimi;
 - e) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m²;
 - f) kolorystyka elewacji – dominujące kolory: biały, żółty lub beżowy;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
- a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług i obiektów zamieszkania zbiorowego, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy.

§ 37. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej;
 - b) zabudowa usługowa;
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i w zabudowie bliźniaczej z 2 lokalami mieszkalnymi;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej;
- 4) zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami §16.
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
 - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
 - d) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskimi,
 - e) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej – nie mniej niż 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 700 m² na 1 budynek;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 7) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
 - a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej:
 - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych w odległości do 20 metrów od brzegów rzek;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 95%,
 - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny stawów i tereny rowów melioracyjnych oraz towarzyszące im tereny zieleni;
- 2) obowiązują ustalenia §19 dotyczące urządzeń melioracji szczegółowych.

§ 40. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) dla istniejącej drogi – ul. Główna, oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się:
 - a) klasę drogi - zbiorcza;
 - b) południową linię rozgraniczającą drogi;
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod teren komunikacji w granicach planu zmienna – od 1,6 m do 2,5 metra oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających 10 m x 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej;
- 2) dla istniejącej drogi - ul. Południowa, oznaczonej symbolem **2KDL** ustala się:
 - a) klasę drogi – lokalna,
 - b) zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod teren komunikacji w granicach planu zmienna – od 0 m do 4 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nieruchomości położone na terenach komunikacji mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 41. W części odnoszącej się do terenu objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 43. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady

Danuta Błaszczuk

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V.30.2019

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 Wola Prażmowska**

§ 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.