



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 czerwca 2021 r.

Poz. 5528

UCHWAŁA NR XXX.330.2021 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 14 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów – „Prażmów IV” – etap I

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w wykonaniu uchwały nr XIV.114.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 29 października 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów – „Prażmów IV” oraz uchwały nr XVIII.171.2020 Rady Gminy Prażmów z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV.114.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów - "Prażmów IV" oraz uchwały nr XXVII.274.2020 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV.114.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów - "Prażmów IV" stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów – „Prażmów IV” – etap I dalej zwany „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, gospodarki komunalnej, sportu, usług bezpieczeństwa tj. straż pożarna, policja i inne usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – MNU;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem UMN;
- 4) teren zabudowy usług publicznych – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – UP;
- 5) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDD.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

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

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m² na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

§ 10. Ustala się, że inwestycje celu publicznego mogą być realizowane w granicach:

- 1) terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 3UMN i 5UMN;
- 2) terenów zabudowy usług publicznych;
- 3) terenów dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki, o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1. w przypadku:

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, MNU i UMN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przeznaczeniem terenu i należących do inwestycji celu publicznego bądź realizowanych na terenach o powierzchni kwalifikującej je do znacząco oddziałujących na środowisko.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

4. W zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 1UMN, 3UMN, 4UMN, 5UMN należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych wynikających z funkcjonowania strefy sanitarnej wokół cmentarza (położonego poza granicami planu).

§ 14. 1. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących rowów na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych.

2. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach prawa wodnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi oznaczone symbolem KDD oraz poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 18. 1. Ustala się, że można wydzielić na terenach oznaczonych symbolami MN/U, MNU, UMN, UP drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości placem do zawracania.

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

2. Dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych obsługujących teren oznaczony symbolem 1UP, 2UP w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD i 3KDD przylegającej do tych terenów.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN/U, MNU, UMN, UP w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN/U, MNU, UMN oraz UP w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 21. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\varnothing 32$,
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1UMN, 3UMN, 4UMN, 5UMN w granicach strefy sanitarnej wokół cmentarza,
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 2UMN dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów.

§ 22. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej,
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\varnothing 40$,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości,
- 4) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MNU, UMN,
- 5) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych,
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 24. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 25. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\varnothing 32$,
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 26. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalany w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 27. Gospodarowanie odpadami:

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

Rozdział 8.

Ustalenia stawek procentowych

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
 - a) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację:
 - maksymalnie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego, w którym część usługowa nie przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,60;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nie więcej niż 3 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 ° - 45 ° ;

- i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3) Powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie mniejsza niż 900 m²;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: nie mniejsza niż 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU, 2MNU ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

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

- a) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację:
 - zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnym i 1 budynku usługowego lub w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym,
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNU z wyjątkiem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,60;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%;
- g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nie więcej niż 3 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 ° - 45 °;
- j) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

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

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;

4) Powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie mniejsza niż 1500 m²;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: nie mniejsza niż 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

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

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN, 5UMN, 6UMN ustala się:

1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego wolnostojącego budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego, w którym część mieszkalna, w postaci maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych nie przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku,
- jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 21 ust. 5,
- maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,80;

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,80;

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

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 14 metrów oraz nie więcej niż 3 kondygnacje dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej;

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 ° - 45 °, dopuszcza się dachy płaskie;

i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

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

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;

3) Powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

- a) Dla terenów 1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN, 5UMN nie mniejsza niż 1400 m²,
 - b) Dla terenu oznaczonego symbolem 6UMN nie mniejsza niż 1300 m²;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla terenów 1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN, 5UMN nie mniejsza niż 1400 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6UMN nie mniejsza niż 1300 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1UP, 2UP, 3UP ustala się:
- 1) Przeznaczenie: zabudowa usług publicznych;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - parkingów,
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 ° - 45 °, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 3 miejsca postojowe na każde 10 osób zatrudnionych w oświacie,
 - min. 2 miejsca postojowe na każdym 10 użytkowników obiektów sportu i rekreacji,
 - dla pozostałych usług min. 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt usługowy;
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- a) dla obszaru oznaczonego symbolem 1UP nie mniej niż 1300 m²,
 - b) dla obszaru oznaczonego symbolem 2UP nie mniej niż 3000 m²,
 - c) dla obszaru oznaczonego symbolem 3UP nie mniej niż 450 m²;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dla obszarów oznaczonych symbolem 1UP:

- minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1300 m²,
- minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 30 m;

b) dla obszarów oznaczonych symbolem 2UP:

- minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 30 m;

c) dla obszarów oznaczonych symbolem 3UP:

- minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 450 m²,
- minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

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

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDD ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość: pas terenu zajętego pod drogę wynosi 22 m zgodnie z rysunkiem planu, ustala się linie rozgraniczające drogi;
- b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 2KDD ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość: pas terenu zajętego pod drogę o zmiennej szerokości od 10 do 12 metrów zgodnie z rysunkiem planu, ustala się linie rozgraniczające drogi;
- b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 3KDD ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,

2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację parkingów;
- b) szerokość pasa terenu zajętego pod drogę wynosi od 25 do 34 m zgodnie z rysunkiem planu, ustala się linie rozgraniczające drogi;
- c) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 4KDD ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa terenu zajętego pod drogę wynosi 11 m zgodnie z rysunkiem planu, ustala się linie rozgraniczające drogi;
- b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 5KDD ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa terenu zajętego pod drogę wynosi od 8 do 10 m zgodnie z rysunkiem planu, ustala się linie rozgraniczające drogi;
- b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

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

Wiceprzewodnicząca Rady

Mirosława Borowska