



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 maja 2021 r.

Poz. 4253

UCHWAŁA NR XXIX.298.2021 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 12 marca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Uwieliń w rejonie ulicy Szkolnej

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 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr VII.56.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Uwieliń w rejonie ulicy Szkolnej oraz uchwały nr XV.130.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr VII.56.2019 Rady Gminy Prażmów z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Uwieliń w rejonie ulicy Szkolnej 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 Uwieliń w rejonie ulicy Szkolnej, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki ewidencyjne nr 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 12, 13, 17 obręb Uwieliń oraz część działki ewidencyjnej nr 120 obręb Krupia Wólka.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu 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.

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

- 1) 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);
- 6) drzewo do objęcia ochroną;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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 z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) usługi publiczne – należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, usługi bezpieczeństwa tj. straż

pożarna, policja i inne usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym oraz gminne budownictwo mieszkaniowe o charakterze wielorodzinnym.

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 rezydencjonalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MNr**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;
- 3) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **UP**;
- 4) tereny zieleni publicznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu **ZP**;
- 5) teren lasu – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu **ZL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**.

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

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² na całym obszarze objętym planem.

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

§ 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.

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

- 1) terenów zabudowy usług publicznych;
- 2) terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej;
- 3) terenu zieleni publicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. 1. Część obszaru planu położona jest w Chojnowskim Parku Krajobrazowym zgodnie z rysunkiem planu.

2. Część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów o których mowa w ust. 1 i 2 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się objęcie ochroną następujących drzew:

- 1) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący w miejscowości Uwieliń na działce ew. nr 17;
- 2) Grusza pospolita (*Pyrus communis*) rosnąca w miejscowości Uwieliń na działce ew. nr 17.

2. Ustala się ochronę drzew poprzez:

- 1) zakaz usunięcia wskazanych w ust. 1 drzew;
- 2) dopuszcza się usuwanie martwych, złamanych i nadłamanych części drzew.

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNr – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone na rysunku symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 16. 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 na terenach oznaczonych symbolem UP, ZP, KDD, KDL, KDZ z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

§ 17. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, zagospodarowaniem terenu, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. 1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-66/10) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

§ 20. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się od 0° do 15° 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.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele leśne.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi oznaczone symbolem KDZ, KDL, KDD oraz drogi graniczące z obszarem objętym planem.

§ 22. Dopuszcza się wydzielenie na terenach oznaczonych symbolami MNr, MNU, UP i ZP nowo realizowanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m.

§ 23. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych obsługujących tereny oznaczone symbolami UP i ZP w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD przylegających 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 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolem MNr, MNU, UP i ZP w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie 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 MNr, MNU, UP i ZP w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 25. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 26. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości pod warunkiem iż na działce nie znajduje się indywidualne ujęcie wody;
- 4) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 5) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych;

- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się 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.

§ 28. 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.

§ 29. 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 $\phi 32$;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 30. 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 spalonym 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 miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 31. Gospodarowanie odpadami:

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

Rozdział 9.

Ustalenia stawek procentowych

§ 32. 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 10.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

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

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 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 0,3;

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30 ° - 45 °;
 - i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni 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. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt usługowy.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 2500 m²;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 2500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MNU** ustala się:
- 1) Przeznaczenie:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza z jednym lokalem mieszkalnym;
 - c) zabudowa usługowa.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego lub maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym,
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,03;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 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 nadziemne dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;

- g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż jedna 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 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. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt usługowy.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- a) nie mniej niż 1000m^2 dla zabudowy wolnostojącej;
 - b) nie mniej niż 700m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000m^2 ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1UP** 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) zakazuje się realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego;
 - c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 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 i 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. 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 nie mniej niż 3000 m².

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 30 m.

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

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2UP** 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 0,01;

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;

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. 0,5 miejsca postojowego na jeden lokal gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- 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 nie mniej niż 3000 m².

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 30 m.

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

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1ZP** ustala się:

1) Przeznaczenie: ogólnodostępna zieleń parkowa.

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- usług związanych z przeznaczeniem służące obsłudze terenu,
- zbiorników wodnych w tym retencyjnych,
- lądowiska dla helikopterów,
- parkingów,
- urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw,
- ciągów pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0003;

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80%;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 20%;

f) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

g) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 ° -45 °;

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

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

j) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
- min. 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 3000 m².

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 30 m.

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

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1ZL** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne.

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) dla terenów ZL mają zastosowanie przepisy o lasach;

b) zakaz zabudowy.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone: parkingi, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, odwodnienie.
- 3) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1 m do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,0 m do 1,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone: parkingi, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, odwodnienie.
- 3) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 25,0 m do 31,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone: parkingi, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, odwodnienie.
- 3) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 8,1 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

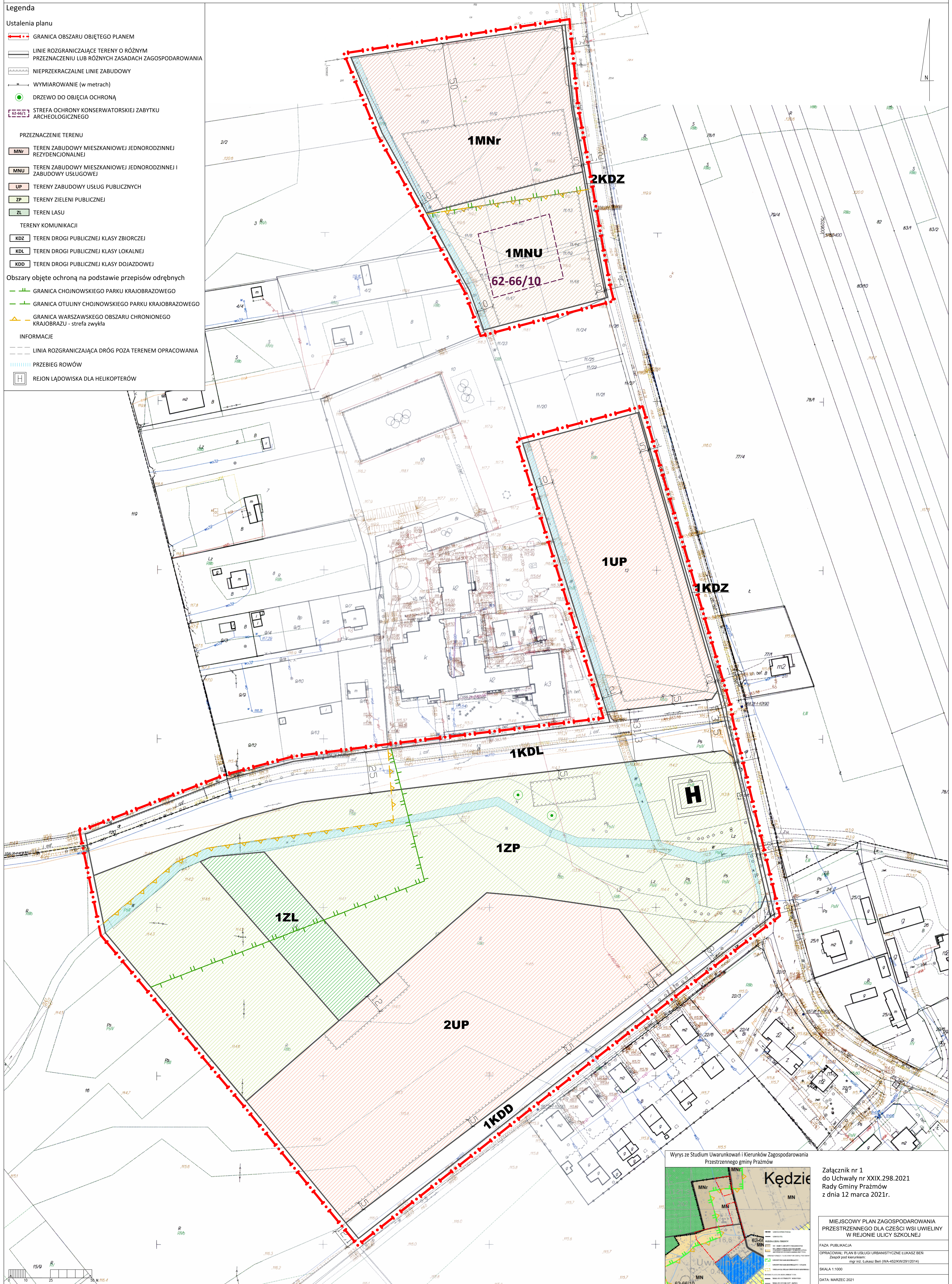
§ 43. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodnicząca Rady

Danuta Błaszczuk

Legenda	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRZACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE (w metrach)
	DRZEWO DO OBJĘCIA OCHRONĄ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
PRZEZNACZENIE TERENU	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCyjALNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ
	TEREN LASU
TERENY KOMUNIKACJI	
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych	
	GRANICA CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	GRANICA OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - strefa zwykła
INFORMACJE	
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROG POZA TERENEM OPRACOWANIA
	PRZEBIEG RÓWÓW
	REJON LĄDOWISKA DLA HELIKOPTERÓW



Kędzie

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXIX.298.2021
Rady Gminy Prażmów
z dnia 12 marca 2021r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI UWIELINY
 W REJONIE ULICY SZKOLNEJ

FAZA: PUBLIKACJA
OPRACOWAŁ: PLAN B USŁUGI URBANISTYCZNE ŁUKASZ BEN Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasz Ben (WA-452/KW/291/2014)
SKALA 1:1000
DATA: MARZEC 2021

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIX.298.2021
Rady Gminy Prażmów
z dnia 12 marca 2021r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Uwieliń w rejonie ulicy Szkolnej

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 Prażmów 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.	2020-11-19	Nadleśnictwo Chojnów, Pilawa, ul. Klonowa 13	W związku z wyłożeniem projektu planu Nadleśnictwo Chojnów składa uwagi dotyczące działki numer 17 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Chojnów. Obszar działki objęty jest programem PROW jako cenne siedlisko przyrodnicze – półnaturalne łąki świeże, które wpisują się w działania rolno – środowiskowo – klimatyczne w wymienionym programie. Obszar ten przede wszystkim stanowią użytki rolnicze z niewielką ilością lasu. Z tego powodu prowadzona jest tam gospodarka rolna, zarówno przez Nadleśnictwo Chojnów (koszenia w ramach programu PROW), jak również przez osoby upoważnione do tego. W związku z powyższym Nadleśnictwo wnosi aby teren działki nr 17 stanowił obszary rolnicze, co jest zgodne z jej dotychczasowym wykorzystaniem.	Działka ew. nr 17	1ZP, 2UP, 1ZL		+		+	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przeznaczenie działki pod usługi publiczne, tereny zieleni publicznej, pod te przeznaczenie uzyskano decyzję ministra rolnictwa dot. przeznaczenie gruntów rolnych III klasy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX.298.2021

Rady Gminy Prażmów

z dnia 12 marca 2021 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Uwieliny w rejonie ulicy Szkolnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy 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:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019r. poz. 1437 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX.298.2021

Rady Gminy Prażmów

z dnia 12 marca 2021 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne