



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 listopada 2025 r.

Poz. 9552

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 14.11.2025 12:42:52



UCHWAŁA NR XX.189.2025 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów – okolice ul. Parkowej

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. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 oraz 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w wykonaniu uchwały Nr XXVI.254.2020 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów – okolice ul. Parkowej oraz uchwały nr XVI.130.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVI.254.2020 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów – okolice ul. Parkowej, w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.16.2025 z dnia 4 marca 2025 r. 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 wskazanych działek we wsi Ustanów – okolice ul. Parkowej, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 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 4;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki ewidencyjne nr 114/5, 114/14, 162, 163/2, 173/2, 176/4, 368/5, 376 oraz część działki 176/3, 180/1 obręb Ustanów.

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 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;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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 ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 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;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub lokalem, do którego

prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 5) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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 i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **WS**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KR**.

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 zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na całym obszarze objętym planem.

§ 10. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Całość obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 12. 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 MNU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

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

§ 14. 1. 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.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków w pasie 6 metrów od krawędzi rowu melioracyjnego.

3. Na terenach, na których występują urządzenia melioracji szczegółowych ustala się zakaz wznoszenia budynków nad rurociągami drenarskimi.

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. 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. Ustalenie ust. 1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem WS.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem oraz poprzez drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KR.

§ 18. 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenie oznaczonym symbolem MNU dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

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

2. 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 terenie oznaczonym symbolem MNU 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 teren oznaczony symbolem MNU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą 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 $\phi 150$;
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnego ujęcia wody;

- 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.

§ 22. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 160$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 23. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 2) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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 $\phi 32$;

§ 27. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 28. 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

§ 29. 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 30 %.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU** ustala się:

1) Przeznaczenie:

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

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

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

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego,
- jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dróg wewnętrznych,

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,03,

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne ostatnia poddasze,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

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

i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu,

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 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji:

- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MNU** – od drogi publicznej ul. Głównej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR,
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3MNU** – od drogi publicznej ul. Polnej oznaczonej symbolem 1KDL,
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **4MNU** – od drogi publicznej ul. Parkowej oznaczonej symbolem 1KDL,
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **5MNU** – od drogi publicznej ul. Polnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną na terenie działki ew. nr 368/2,
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **6MNU** – od drogi publicznej ul. Polnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną na terenie działki ew. nr 368/2,
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **7MNU** – od drogi publicznej ul. Polnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną na terenie działki ew. nr 173/1, 176/6, 368/2,
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **8MNU** – od drogi publicznej ul. Parkowej zlokalizowanej poza granicami planu.

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: utrzymuje się zagospodarowanie w formie kanału odwodnieniowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 32. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

- 1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających **1KDL** – od 1,5 do 2,0 metra zgodnie z rysunkiem planu (w granicach obszaru objętego planem północna część drogi),
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

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

- 1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających **1KDL** – od 4 do 5,6 metra zgodnie z rysunkiem planu (w granicach obszaru objętego planem południowa część drogi),
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KR** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających **1KR** – 7,8 metra zgodnie z rysunkiem planu,

- b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

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

Przewodnicząca Rady

Mirosława Borowska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)

PRZEZNACZENIE TERENU

- MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDL - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XX.189.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 września 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSI USTANÓW - OKOLICE ULICY PARKOWEJ

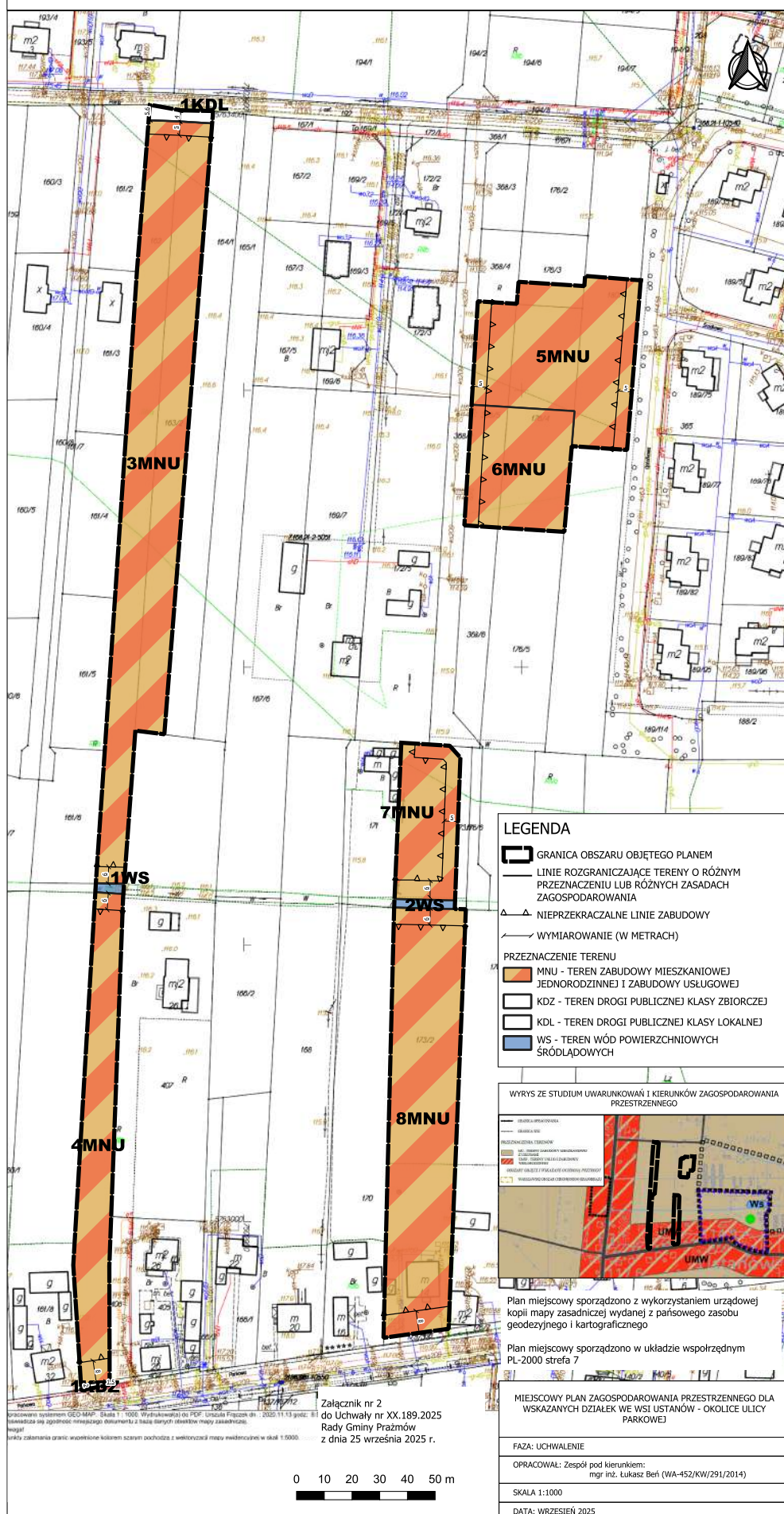
FAZA: UCHWALENIE

OPRACOWAŁ: Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

SKALA 1:1000

DATA: WRZESIEŃ 2025

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSI USTANÓW - OKOLICE ULICY PARKOWEJ



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX.189.2025
Rady Gminy Prażmów
z dnia 25 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów – okolice ul. Parkowej

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.	2024-04-09	osoba fizyczna	Jako właściciele działek zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej na 1000 m ² oraz dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej w zakresie minimalnej powierzchni pod jeden budynek nie mniej niż 700 m ² . Wniosek o przywrócenie planu złożony został w 2020 r., równoległe procedowany plan bez klas III uchwalony został w 2022 z zabudową bliźniaczą (700 m ²) oraz działkami pod zabudowę wolnostojącą 1000 m ² oraz takie same zapisy zawierał obecny plan skierowany do Ministra o zgodę na zmianę przeznaczenia klas III. Obecnie wyłożony plan nie przewiduje zabudowy bliźniaczej oraz zwiększyła się powierzchnia działki do 1200 m ² .	114/14, 114/5, 162, 163/2, 176/3, 176/4, 180/1, 368/5, 376 obręb Ustanów			+ w zakresie zabudowy bliźniaczej		+	W projekcie planu wysłanym do uzgodnień i opinii oraz do Ministra Rolnictwa plan przewidywał działki 1000 m ² oraz zabudowę bliźniaczą. Z uwagi na zmianę polityki gminy ze względu na brak możliwości wprowadzania zapisów o budynku mieszkalny jedno lokatorem wprowadzono ograniczenia do tylko budynku wolnostojącego.	
2.	2025-08-22	osoba fizyczna	1. Usunięcie słów „ostatnia poddasze” 2. Zmiana ustalenia minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki na 1000 m ² 3. Zmiana ustalenia minimalnej powierzchni działki na 1000 ²				+		+	Uwagi niezgodne z aktualną polityką przestrzenną gminy Prażmów	

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX.189.2025

Rady Gminy Prażmów

z dnia 25 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów – okolice ul. Parkowej, 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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647), 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 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757), 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 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XX.189.2025

Rady Gminy Prażmów

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę