



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 lipca 2026 r.

Poz. 6577

UCHWAŁA NR XXIX.349.2026 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Ustanów, Uwieliny, Krupia Wólka, Gabryelin, Nowy Prażmów, Nowe Wągradno, Biały Ług – 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. (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 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 LXVI.822.2024 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Ustanów, Uwieliny, Krupia Wólka, Gabryelin, Nowy Prażmów, Nowe Wągradno, Biały Ług oraz uchwały nr XVI.132.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVI.822.2024 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Ustanów, Uwieliny, Krupia Wólka, Gabryelin, Nowy Prażmów, Nowe Wągradno, Biały Ług 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 w miejscowościach Ustanów, Uwieliny, Krupia Wólka, Gabryelin, Nowy Prażmów, Nowe Wągradno, Biały Ług – ETAP I zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4;
- 2) 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 5;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6.

§ 2.1. Plan obejmuje działkę ew. nr 200/14 obręb Ustanów, działkę ew. nr 11/21 obręb Uwieliny, działkę ew. nr 78/70 obręb Krupia Wólka, działkę ew. nr 114/15 obręb Gabryelin.

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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 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) 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;

- 4) 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 usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN-U**;
- 2) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;

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 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. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii 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. Część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (tereny oznaczone symbolem 1U, 2U, 3U).

2. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w niniejszym planie oraz 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 MN-U – 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. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

§ 15. 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 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

§ 16. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem.

§ 17. 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenie oznaczonym symbolem MN-U, U dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m.

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

§ 18. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest realizowana 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

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

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN-U, U w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą od strony drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 20. 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 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.

§ 21. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

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

§ 22. 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;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników na deszczówkę.

§ 23. 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.

§ 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 $\phi 63$.

§ 26. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub poprzez odnawialne źródła ciepła z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, 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 30%.

DZIAŁ II.**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE****Rozdział 9.****Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych**

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MN-U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 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;

b) dopuszcza się realizację:

- jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego wolnostojącego,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6;

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,4;

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

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

i) zadaszenia głównych połaci w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°, dla usług dopuszcza się dachy płaskie;

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

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) 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 18 m.

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

a) w zakresie komunikacji:

- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MN-U** – od drogi publicznej ul. Polnej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1U** ustala się:

1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

a) dopuszcza się realizację:

- budynków garażowych,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

- g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia głównych połaci w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości i czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;
 - j) dopuszcza się dachy zielone;
 - 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 każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) w zakresie komunikacji:
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1U** – od drogi publicznej ul. Królewskiej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2U** ustala się:
- 1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizację:
 - budynków garażowych,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia głównych połaci w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości i czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu, dopuszcza się dachy zielone;
 - 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 każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.

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

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.

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

a) w zakresie komunikacji:

- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2U** – od drogi publicznej ul. Głównej zlokalizowanej poza granicami planu,

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

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **3U** ustala się:

1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

a) dopuszcza się realizację:

- budynków garażowych,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 14 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

h) zadaszenia głównych połączeń w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości i czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

j) dopuszcza się dachy zielone;

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 każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.

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

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.

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

a) w zakresie komunikacji:

- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3U** – od drogi publicznej ul. Głównej zlokalizowanej poza granicami planu,

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

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

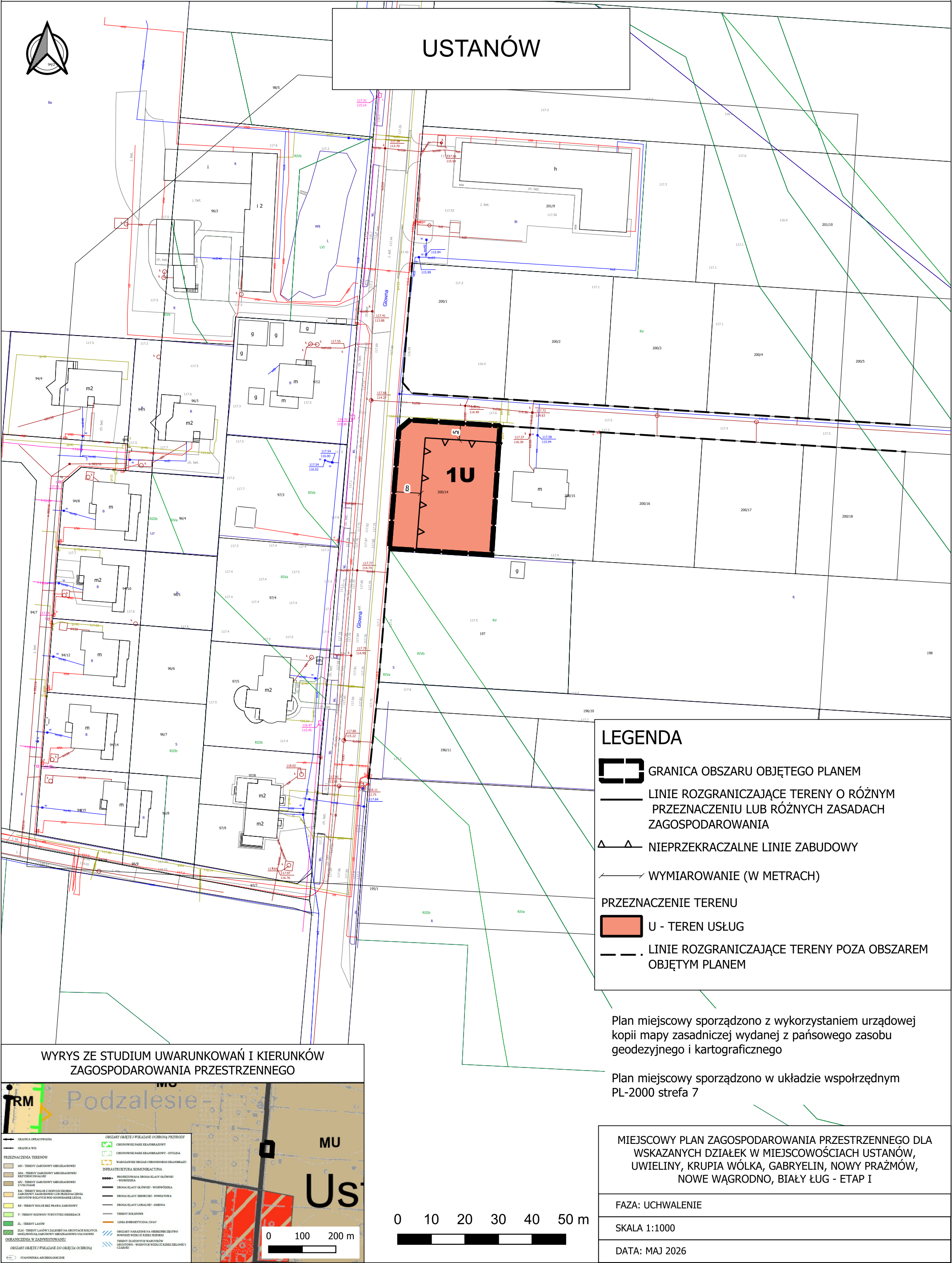
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Prażmów

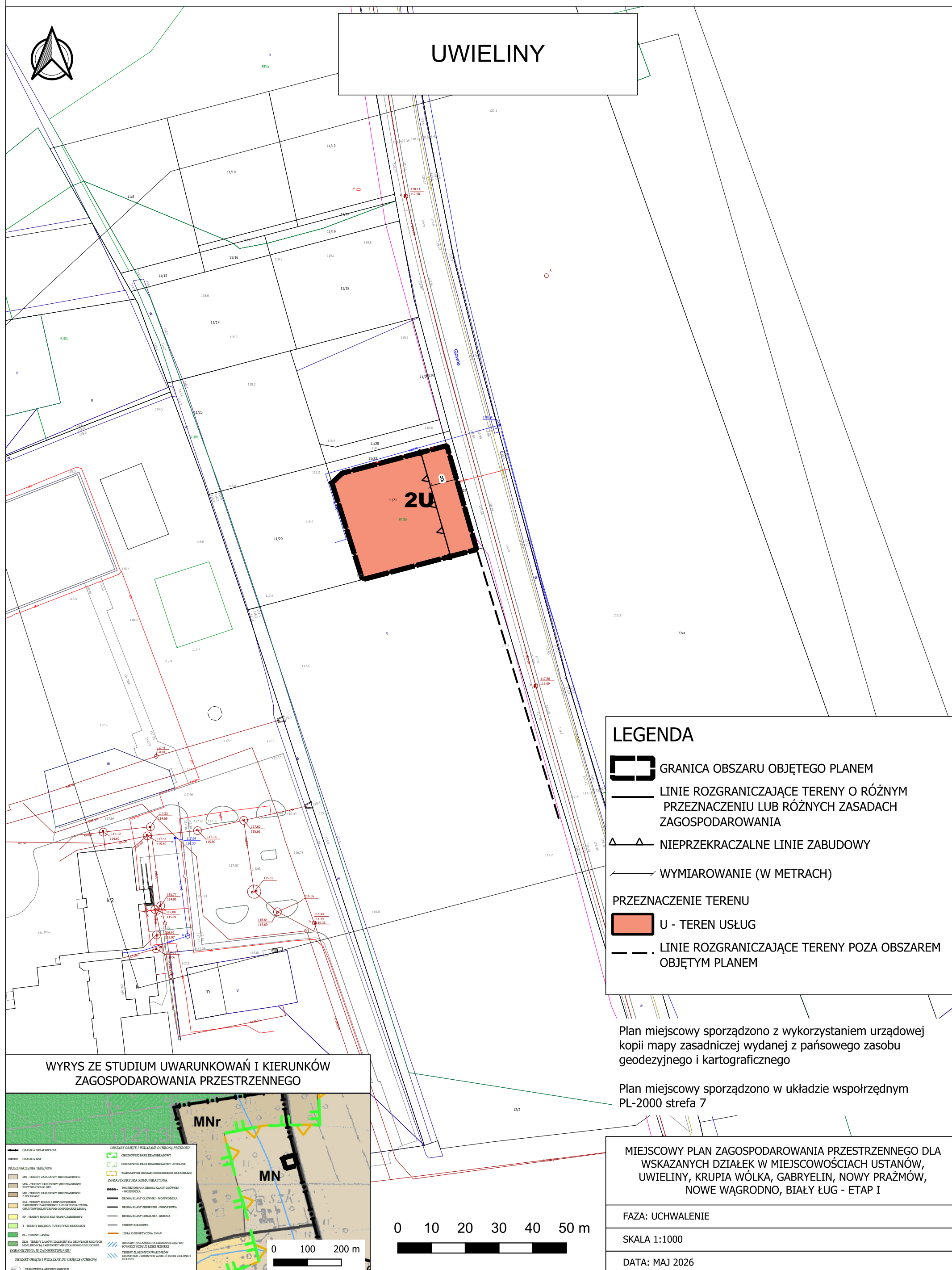
Mirosława Borowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH USTANÓW, UWIELINY, KRUPIA WÓŁKA, GABRYELIN, NOWY PRAŻMÓW, NOWE WĄGRODNO, BIAŁY ŁUG - ETAP I

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXIX.349.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 28 maja 2026 r.

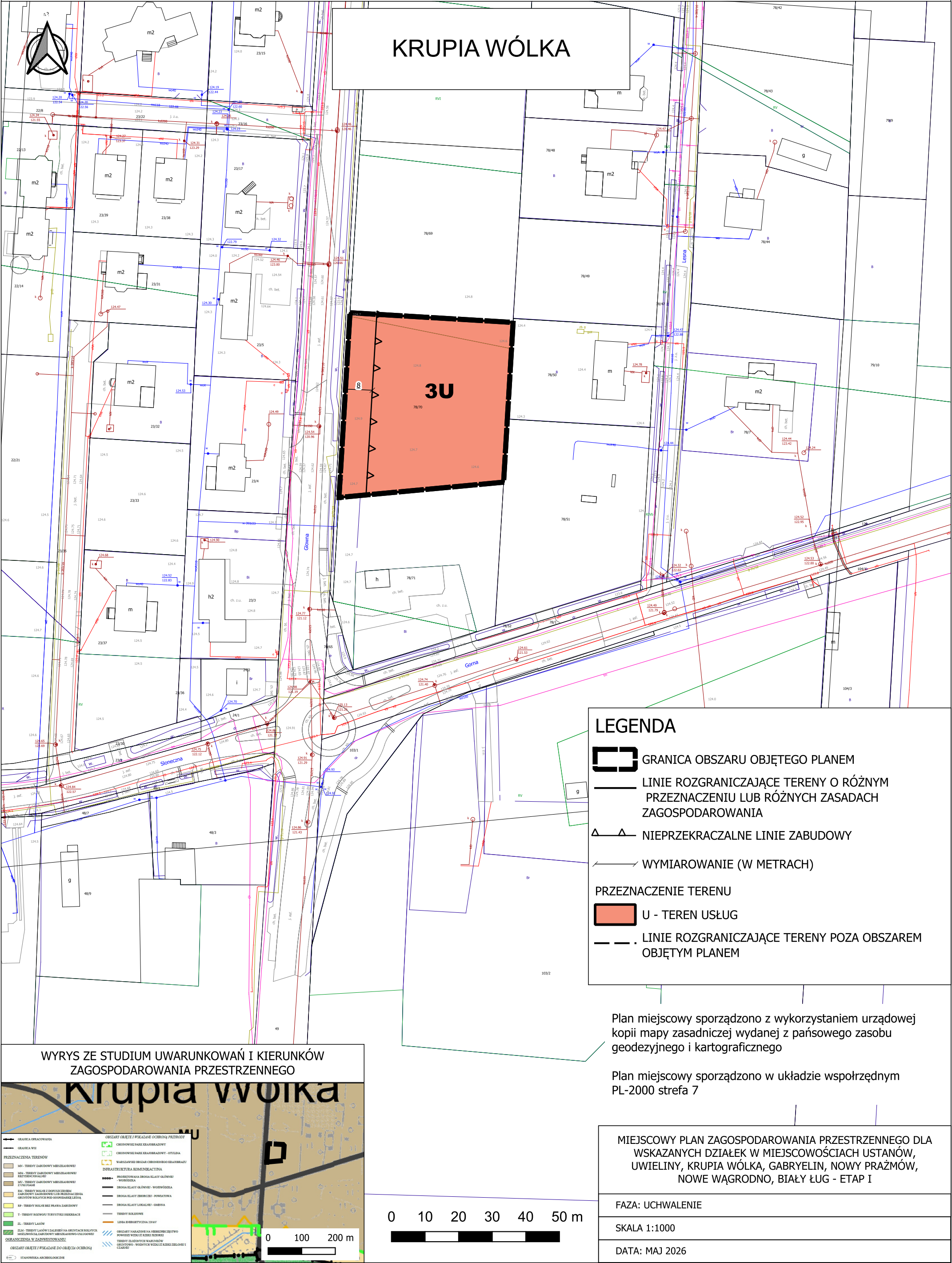


Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXIX.349.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 28 maja 2026 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH USTANÓW, UWIELINY, KRUPIA WÓŁKA, GABRYELIN, NOWY PRAŻMÓW, NOWE WĄGRODNO, BIAŁY ŁUG - ETAP I

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXIX.349.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 28 maja 2026 r.



Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXIX.349.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 28 maja 2026 r.



Załącznik nr 5 do uchwały nr XXIX.349.2026

Rady Gminy Prażmów

z dnia 28 maja 2026 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) określa się sposób realizacji, zapisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Ustanów, Uwieliny, Krupia Wólka, Gabryelin, Nowy Prażmów, Nowe Wągradno, Biały Ług – ETAP I 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 (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2026 r. poz 43 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 (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 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 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. 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 1997r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2026 r. poz 43 z późn. zm.).

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXIX.349.2026

Rady Gminy Prażmów

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik6.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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę