



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 listopada 2016 r.

Poz. 9623

UCHWAŁA NR XXIII.190.2016 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla obszaru części wsi Nowy Prażmów – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016 r. poz. 446) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVI/129/2008 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla obszaru części wsi Nowy Prażmów oraz uchwałą nr XIV.103.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVI/129/2008 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla obszaru części wsi Nowy Prażmów, stwierdzając, że plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów”, Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - dla obszaru części wsi Nowy Prażmów – etap II, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) oś drogi (działka nr ewid. 167 obr. ewid. Nowy Prażmów)
- 2) wschodnia granica działek o nr ewid. 163/3, 163/25, 163/26, 163/9 obr. ewid. Nowy Prażmów
- 3) południowa granica drogi (działka nr ewid. 168 obr. ewid. Nowy Prażmów)
- 4) zachodnia granica działek o nr ewid. 153/2 i 154 obr. ewid. Nowy Prażmów.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu,
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) wymiar (w metrach).

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawiają ustalenia przepisów odrębnych.

- 1) granica obrębu ewidencyjnego Nowy Prażmów;
- 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej;

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2. **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych, od których tę linię wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów.
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym **MNU**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem literowym **MN**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem literowym **RM**;
- 4) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem literowym **WS**;
- 5) teren komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem literowym **KDL**;
- 6) teren komunikacji - droga klasy drogi dojazdowej – oznaczony symbolem literowym **KDD**;
- 7) teren komunikacji - ciąg pieszy – oznaczony symbolem literowym **KP**.

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

2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

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

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

§ 10. W zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniejszej niż 2 metry, umożliwiającego prowadzenie niezbędnych prac konserwacyjnych;
- 2) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 metra od poziomu terenu;

- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 metra powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
- 4) realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny, w tym poprzez zastosowanie w podmurówce przy powierzchni terenu przejść ekologicznych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze planu.

§ 11. W zakresie lokalizowania reklam ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolem RM i WS oraz na terenach komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach MNU i MN pod warunkiem, że powierzchnia 1 tablicy lub urządzenia reklamowego nie będzie większa niż 8 m² oraz, że na jednej działce budowlanej zostanie umieszczona tylko jedna tablica albo urządzenia reklamowe;
- 3) wysokość urządzenia lub tablicy reklamowej nie może być większa niż 6 m.

§ 12. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki, wysokość zabudowy, geometrię dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

3. Ustalenie ust. 2 nie dotyczy dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych istniejących w dniu wejścia w życie planu.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie zwykłej oraz strefie ochrony urbanistycznej.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują zasady zagospodarowania tego obszaru wynikające z przepisów odrębnych dotyczących odpowiednio Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 15. Dla obszaru objętego planem:

- 1) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
 - a) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny RM należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

§ 16. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
- 2) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;

2. Przy lokalizowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 17. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

§ 18. 1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych na obszarze występowania urządzeń melioracji szczegółowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek.
4. W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne ustala się:
 - 1) zakaz się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg i ciągów pieszych, określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDL, KDD, KP**.

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

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

4. Na terenach dróg dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowania pasa drogowego.

§ 21. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL, KDD** oraz ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną.

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

4. W przypadkach określonych w ustępie 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem literowym RM wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;
- 3) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, MN, RM w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 28. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 3) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

§ 30. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej;
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
 - d) zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) zakaz realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 2 lokalami mieszkalnymi;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – nie mniej niż 70%,
 - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 11 m,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów,
 - f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60⁰ do 120⁰;
- 7) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
 - a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
 - dla usług – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,

b) zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 2 lokalami mieszkalnymi;

3) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,3,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 20%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – nie mniej niż 70%,

d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 11 m,

e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów,

f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:

a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;

6) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny.

§ 33. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **1RM, 2RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;

3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładunku przestrzennego:

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,3,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 20%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – nie mniej niż 70%,

d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 11 m,

e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów,

f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

4) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

1) przeznaczenie terenu - tereny rowów melioracyjnych oraz towarzyszące im tereny zieleni;

2) obowiązują ustalenia §18 dotyczące urządzeń melioracji szczegółowych.

§ 35. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDL (ul. Wiśniowa)	lokalna	ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 11 m
2.	2KDL (ul. Akacyjowa)	lokalna	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 8,5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDD	dojazdowa	8 m
4.	4KP	ciąg pieszcy	ustala się południową linię rozgraniczającą ciągu pieszcego, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod ciąg w granicach planu - 1,1 m

2. Nakazuje się realizację drogi oznaczonej symbolem **2KDL** w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 36. W części odnoszącej się do terenu objętego planem tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXXII/383/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 kwietnia 2001 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001 r. Nr 105 poz. 1264 z późn. zm.).

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

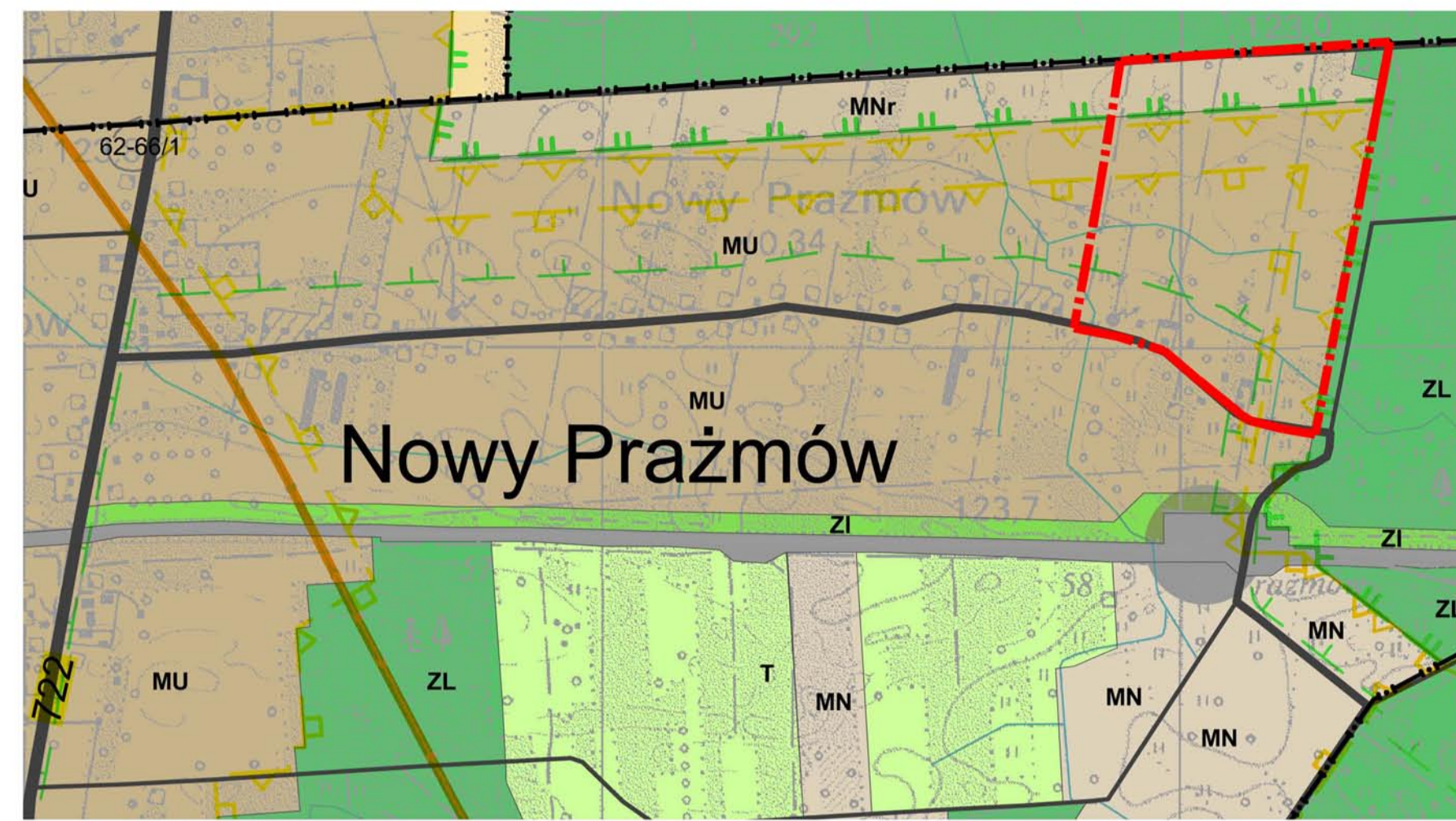
§ 38. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

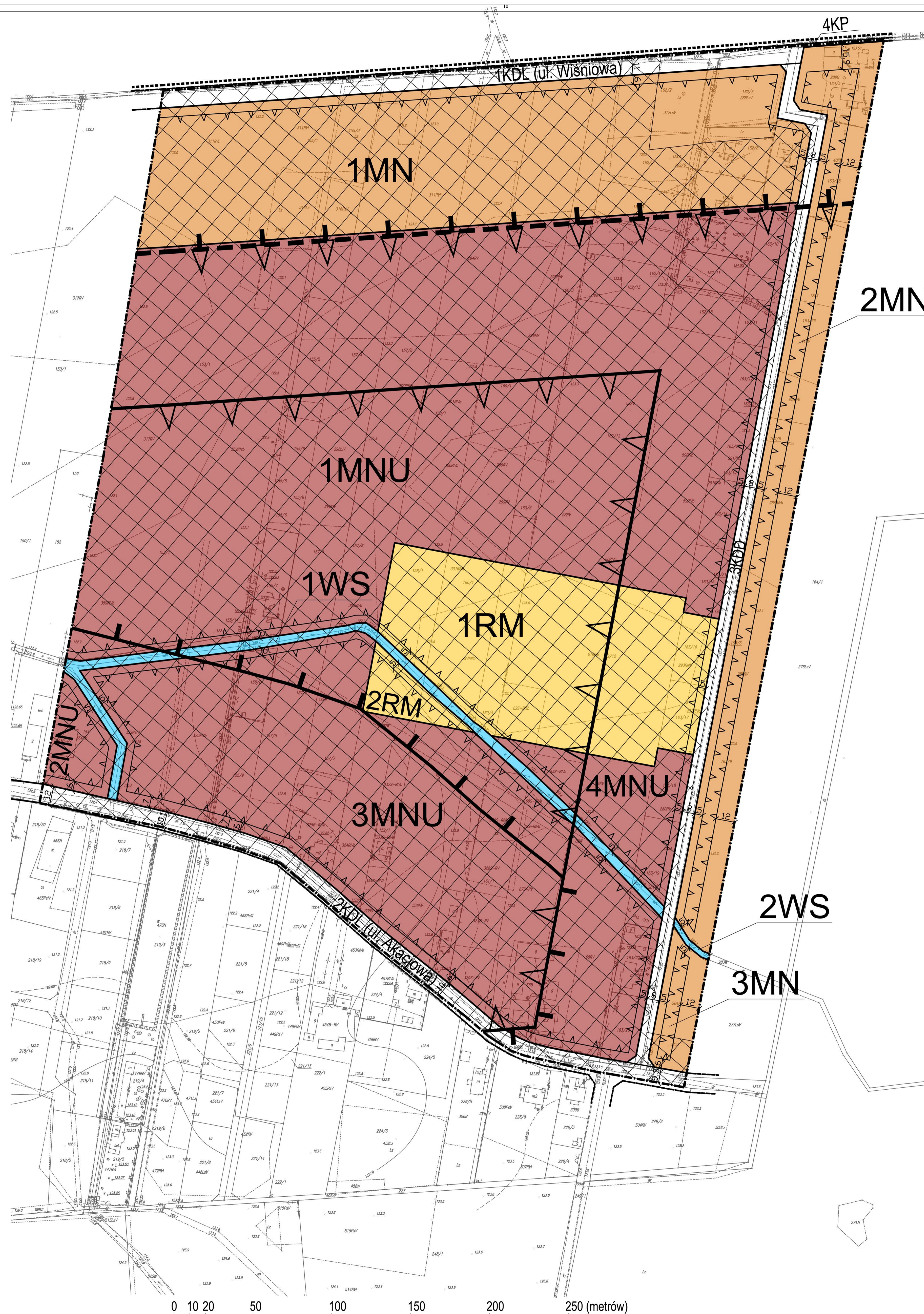
Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW



- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA WSI
- PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MNr - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- RM - TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH POD GOSPODARKĘ LEŚNĄ
- RP - TERENY ROLNE BEZ PRAWA ZABUDOWY
- T - TERENY ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI
- U - TERENY USŁUG
- UMW - TERENY USŁUG I ZABUDOWY WIELODZINNEJ
- P - TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZC - TERENY CMENTARZA
- ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- ZLM - TERENY LASÓW I ZALEŚIŃ NA GRUNTACH ROLNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- Ws - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OGRANICZENIA W ZAINWESTOWANIU**
- OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ**
- OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZARY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- CMENTARZ WOJENNY Z 1915 ROKU
- POMNIK PRZYRODY
- OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE OCHRONĄ PRZYRODY**
- REZERWAT PRZYRODY
- CHOJNOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- CHOJNOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY - OTULINA
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ
- INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA**
- PROJEKTOWANA DROGA KLASY GŁÓWNEJ - WOJEWÓDZKA
- DROGA KLASY GŁÓWNEJ - WOJEWÓDZKA
- DROGA KLASY ZBIORCZEJ - POWIATOWA
- DROGA KLASY LOKALNEJ - GMINNA
- TERENY KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- LĄDOWISKO HELIKOPTERÓW
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- LINIA ENERGETYCZNA 220 kV
- ZBIORNIK RETENCYJNY
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZESTWO POWODZI WZDŁUŻ RZEKI JEZIORKI
- TERENY ZŁOŻONYCH WARUNKÓW GRUNTOWO - WODNYCH WZDŁUŻ RZEKI ZIELENEJ I CZARNEJ (TEREN NIE OPRACOWANY PRZEZ RZGW)
- OSUWISKA



LEGENDA:
OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1MN SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU (NUMER TERENU, OZNACZENIE LITEROWE RODZAJU PRZEZNACZENIA)
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKARCZALNA
- WYMIAR (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDL TEREN KOUNIKACJI - DROGA KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN KOMUNIKACJI - DROGA KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- KP TEREN KOMUNIKACJI - CIĄG PIESZY

OZNACZENIA GRAFICZNE PRZEDSTAWIAJĄCE USTALENIA PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NOWY PRAŻMÓW
- GRANICA CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA ZWYKŁA
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:

- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG I TERENÓW KOLEJOWYCH - POZA GRANICAMI MPZP
- OBSZAR WYSTĘPOWANIA URZĄDZEŃ MELIORACJI SZCZEGÓŁOWYCH

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXIII.190.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 sierpnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO - DLA OBSZARU
CZĘŚCI WSI NOWY PRAŻMÓW- ETAP II

RYSUNEK PLANU

OPRACOWANIE:
K-S PROJEKT Ewa Klimkowska - Suł

CZERWIEC 2016

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII.190.2016

Rady Gminy Prażmów

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - dla obszaru części wsi Nowy Prażmów – etap II – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy 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.	14.10.2015 r.	Beata Władzińska Teresa Władzińska	Wnoszą o nielegalizowanie zakrytego rowu melioracyjnego 3Ws, który wpływa do rowu melioracyjnego 2WS oraz wszczęcie procedury przywrócenia rowu melioracyjnego do poprzedniego stanu.	---	3MNU (aktualnie 1MNU)		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2.			Wnoszą o zniesienie obowiązku zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniejszej niż 2 m, umożliwiającego prowadzenie niezbędnych prac	dz. nr ewid. 155/7 obr. ewid. Nowy Prażmów	4MNU (aktualnie 1MNU)		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

			konserwacyjnych, ze względu na istniejące ogrodzenie działki.							
3.	25.02. 2016 r.	Beata Władzińska Teresa Władzińska	Wnoszą o zniesienie obowiązku zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniejszej niż 2 m, umożliwiającego prowadzenie niezbędnych prac konserwacyjnych, ze względu na istniejące ogrodzenie działki.	dz. nr ewid. 155/7 obr. ewid. Nowy Prażmów	1MNU		niewzględzona		niewzględzona	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII.190.2016

Rady Gminy Prażmów

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) określa się **sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – dla obszaru części wsi Nowy Prażmów – etap II:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy.

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

- 1) dróg gminnych;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).