



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 23 lutego 2016 r.

Poz. 1698

### UCHWAŁA NR XIII.99.2015 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 19 listopada 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla części wsi Krupia Wólka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), zgodnie z uchwałą Nr V.20.2015 z dnia 05 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krupia Wólka oraz stwierdzając, że przedmiotowa uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zatwierdzonego Uchwałą nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, dla części wsi Krupia Wólka, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000 – Obszar I, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1 000 – Obszar II, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiący załącznik nr 4.

3. Ustala się przebieg granic obszaru objętego planem:

- 1) granice opracowania obszar I – A, B, C, D, E, F, G, H, A:
  - a) AB – południowa granica działek nr ewidencyjny 11/18, 12/3, 13/2, 14/6, 15/6;
  - b) BC – wschodnia granica działki nr ewidencyjny 15/8, 15/10, 15/11;
  - c) CD – północna granica działki nr ewidencyjny 15/10, 14/11;
  - d) DE – wschodnia granica działki nr ewidencyjny 13/2;
  - e) EF – północna granica działek nr ewidencyjny 13/2, 12/3;

- f) FG – zachodnia granica działki nr ewidencyjny 12/3;
- g) GH – północna granica działek nr ewidencyjny 11/13;
- h) HA – wschodnia granica działki nr ewidencyjny 11/19;

2) granice opracowania obszar I – J, K, L, M, J:

- a) JK - północna granica działki nr ewidencyjny 32/8;
- b) KL - wschodnia granica działki nr ewidencyjny 32/8;
- c) LM - południowa granica działki nr ewidencyjny 32/8;
- d) MJ - zachodnia granica działki nr ewidencyjny 32/8.

4. Granice obszaru objętego planem ustalone zostały na rysunkach planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2.

**§ 2.** 1. Następujące ustalenia planu opisano na rysunku planu oznaczeniami graficznymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - docelowe;
- 6) strefa budowy kablowej linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 7) tymczasowa strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV
- 8) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – do częściowej likwidacji;
- 9) odległości zwymiarowane na rysunku planu miejscowego.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) obszary zmeliorowane;
- 4) symbole terenów określające funkcje terenów, położonych poza obszarem planu.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

**§ 3.** 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, do których może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi (ulicy), zgodnie z rysunkiem planu. Linia ta może być przekraczana takimi elementami architektury budynku, jak: balkon, wykusz, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 2) uciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które jest zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko albo mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obiektach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 5) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz określonym w uchwale sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) gabarycie – należy przez to rozumieć najwyższą linię poziomą zasadniczej części obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne i szczegółowe należy stosować łącznie;
- 2) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednio wydzielonym terenom wskazanym na rysunku planu;
- 3) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo - cyfrowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, następująca po nim liczba oznacza numer kolejnego terenu.

**§ 5. 1.** Na obszarze objętym planem nie wskazuje się i nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary przestrzeni publicznych;
- 5) tereny zamknięte oraz strefy ochronne terenów zamkniętych;
- 6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 8) pomniki zglądy wraz z ich strefami ochronnymi;
- 9) tereny służące organizacji imprez masowych;
- 10) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 11) zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 12) obiekty i obszary wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków;
- 13) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 14) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

## **DZIAŁ II. Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, dalej zwane terenami funkcjonalnymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) ZL – teren lasów;
- 4) WS – teren rowu otwartego;
- 5) KDW – teren dróg wewnętrznych;
- 6) CP – teren ciągu pieszego.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy**

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi KDZ, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (Załącznik nr 1 ) w odległości 10 m., zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę istniejących, w dniu wejścia w życie uchwały, budynków po ich obrysie.

3. Dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę istniejących, w dniu wejścia w życie uchwały, budynków mieszkalnych poza nieprzekraczalną linią zabudowy po ich obrysie.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg KDW, w odległości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się, minimalną odległość, 5 m, w jakiej mogą być realizowane budynki w stosunku do granicy dróg wewnętrznych.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej terenu WS-1 i przedłużenia terenu rowu poza obszar planu, w odległości 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej terenów WS-2 i WS-3 w odległości 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej terenów ZL-1 i ZL-2 w odległości 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - docelowe, które będą pełnić rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy w rozumieniu § 3. ust. 1 pkt. 1), po likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV lub ich fragmentów przebiegających po terenach MN-3 i MN/U-2.

§ 8. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w ich liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew oraz dla sytuowania bram wjazdowych;
- 2) usytuowanie ogrodzeń od strony rowu w odległości nie mniej niż 3,0 m od linii rozgraniczających terenów WS-1 oraz WS-2;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, od strony dróg nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) Dla terenów funkcjonalnych MN/U dopuszcza się usytuowanie jednego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem na jednej działce budowlanej, którego powierzchnia reklamowa nie przekracza 5 m<sup>2</sup>;
- 2) Ustala się zakaz sytuowania urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolem przeznaczenia: MN, ZL;
- 3) Dla terenów funkcjonalnych MN/U dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i banerów reklamowych na ogrodzeniu, których łączna powierzchnia, na jednej działce budowlanej nie przekroczy 10m<sup>2</sup>;
- 4) Dla terenów funkcjonalnych MN dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i banerów reklamowych na ogrodzeniu, których łączna powierzchnia na jednej działce budowlanej nie przekroczy 4 m<sup>2</sup>.

**Rozdział 4.****Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego****§ 10.** 1. Fragment obszaru objętego planem położony jest w Chojnowskim Parku Krajobrazowym.

2. Granice obszaru o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu, na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie przedmiotowych terenów musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych. W szczególności dotyczy to:

- 1) realizacji uciążliwej działalności gospodarczej;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 4) usuwania zadrzewień śródpolnych.

**§ 11.** 1. Fragment obszaru objętego planem położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

- 1) Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu, na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) Cały obszar, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- 3) Obszar, o którym mowa w ust. 1 jest jednocześnie otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie przedmiotowych terenów musi uwzględniać uwarunkowania (nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych. W szczególności dotyczy to:

- 1) realizacji uciążliwej działalności gospodarczej;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 4) usuwania zadrzewień śródpolnych.

**§ 12.** 1. Ustala się zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej na całym obszarze objętym planem.

2. Poza ograniczeniami, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji usług z zakresu motoryzacji (np. stacje paliw, stacje diagnostyczne itp.) oraz związanych gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.)

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji o charakterze lokalnym.

**§ 13.** Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu nie mogą wykraczać poza granicę działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem §26. ust 2.

**§ 14. 1.** Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

3. Ustala się obowiązek budowy rowu otwartego, oznaczonego symbolem WS-3, zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu.

4. Dopuszcza się likwidację istniejącego rowu otwartego, położonego na terenie MN/U-3 po spełnieniu warunku, o którym mowa w ust 3.

**§ 15. 1.** Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości 5 m od osi linii, w której zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem ogrodzeń oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Strefa, o której mowa w ust. 1 jest strefą tymczasową dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV przechodzących przez tereny MN-3 i MN/U-2.

3. W strefie tej występować może przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego.

**§ 16.** W rozumieniu przepisów, w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że:

- 1) tereny MN traktowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) tereny MN/U traktowane są jak tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

**§ 17. 1.** Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych odbywać się będzie poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych.

2. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) minimalna szerokość dróg wewnętrznych 8 m,
- 2) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe należy wyposażyć w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18. 1.** Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizowania stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe,
- 2) minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3, w tym minimum 1 dla pojazdów z karta parkingową;
- 3) minimum 1,5 miejsca postojowego na każde 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach gastronomicznych, w tym minimum 1 dla pojazdów z karta parkingową.

2. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych, dla usług sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od drogi KDZ, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu, od strony drogi KDZ, na fragmentach nieruchomości przylegających do niej.

## Rozdział 6.

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się możliwość rozbiórki, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zmiany przebiegu istniejących linii średniego napięcia 15 kV, w okresie nie dłuższym niż 20 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego, poprzez likwidację napowietrznych odcinków i budowę nowych kablowych odcinków tych linii lub ich fragmentów w strefie budowy kablowej linii elektroenergetycznych 15 kV, wskazanej na rysunku planu na fragmentach terenów MN-3 oraz MN/U-2.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyłączeniem terenów ZL-1, ZL-2, ZL-3, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Realizację infrastruktury technicznej należy wykonywać wyprzedzająco lub równoległe z realizacją zabudowy na obszarze.

5. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg wewnętrznych.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją budynku i sposobem zagospodarowania terenu;
- 2) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z § 30 ust.2 .

§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, o ile zabudowa mieszkaniowa podłączona jest do gminnej sieci wodociągowej.

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów funkcjonalnych, który uniemożliwia zalewanie sąsiednich nieruchomości, poprzez zastosowanie jednego z poniższych rozwiązań:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie poprzez odprowadzenie do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z wykorzystaniem: kanalizacji, szczelnych zbiorników retencyjnych lub innych rozwiązań technicznych.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód deszczowych do rowów.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 24. 1. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV;
- 2) możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach funkcjonalnych stosownie do potrzeb, z wyłączeniem terenów ZL;
- 3) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Plan wskazuje informacyjnie przebieg napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV oraz ustala strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV, o której mowa w § 15.

**§ 25. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się, że wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

2. Dla celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

**§ 26. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

2. Ustala się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 27.** W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.

### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy**

**§ 28.** Na obszarze objętym niniejszym planem ustala się zakaz zabudowy na terenach ZL-1, ZL-2 i ZL-3.

**§ 29. 1.** Plan wskazuje zasięg obszarów zmeliorowanych.

2. Nakazuje się przebudowę podziemnych urządzeń melioracyjnych w miejscach kolizji z obiektami budowlanymi albo dopuszcza się odłączenie podziemnych urządzeń melioracyjnych poprzez ich likwidację, tam gdzie jest to możliwe bez zakłócenia funkcjonowania całej sieci, przed przystąpieniem do procesu inwestycyjnego.

3. Urządzenia muszą być przebudowane (zlikwidowane) kompleksowo dla całych, istniejących w dniu wejścia w życie planu, działek ewidencyjnych, przed ich podziałem.

4. Warunki odłączenia i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

**§ 30.** Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości**

**§ 31.** W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalania oraz podziału nieruchomości.

**§ 32.** W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wtórnie wydzielonych działek ewidencyjnych:

- 1) minimalną wielkość działek – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się 15° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
- 3) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN i MN/U 20,0 m;

2. Ustala się, że na cele budowy obiektów obsługi technicznej wielkość działek ewidencyjnych oraz minimalne ich fronty należy kształtować w zależności od potrzeb.



**Rozdział 10.****Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 33.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania związanego z placem budowy dla inwestycji budowlanej.

**§ 34.** Ustala się nakaz likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz ze strefą techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV, przebiegającej przez tereny MN-3 oraz MN/U-2, w ciągu 20 lat od wejścia w życie planu miejscowego.

**DZIAŁ III.****Ustalenia szczegółowe****Rozdział 11.****Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia teren  
oraz wskaźników zagospodarowania terenów funkcjonalnych**

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

- 1) przeznaczenie terenu MN – 1, MN-2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie terenu MN – 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem § 15 i § 19 ust. 2, drogi wewnętrzne;
- 3) przeznaczenie terenu MN-4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem § 15, drogi wewnętrzne;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z częścią garażową – wolnostojących,
  - b) dopuszcza się realizację: garaży i budynków gospodarczych wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego,
  - c) na jednej działce można maksymalnie usytuować dwa budynki: jeden mieszkalny i jeden gospodarczy, garażowy lub garażowo gospodarczy,
  - d) dopuszcza się realizację: garaży i budynków gospodarczych wolnostojących bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią;
  - e) zakaz podpiwniczania budynków,
  - f) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10 m;
  - g) gabaryty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,5 m
  - h) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej do 6 m;
  - i) gabaryty zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej do 5,5 m;
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dwie,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej – dwie;
  - l) geometria dachu – kąt pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;
  - m) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - n) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01;
  - o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,50;
  - p) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek budowlanych - 70%, a dla dróg wewnętrznych nie określa się,
  - q) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m, w tym maksymalnie 45% w formie pełnej;
  - r) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;

5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

6) na terenach MN-3 i MN-4 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w § 15.

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

- 1) przeznaczenie terenu MN/U-1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie terenu MN/U-2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 15 i § 19 ust. 2, drogi wewnętrzne;
- 3) przeznaczenie terenu MN/U-3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3, drogi wewnętrzne;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków usługowych wolnostojących lub budynków mieszkalno-usługowych,
  - b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego lub usługowego,
  - c) na jednej działce budowlanej można maksymalnie usytuować dwa budynki: jeden mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy i jeden gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy,
  - d) zakaz podpiwniczania budynków,
  - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej do 10 m;
  - f) gabaryty zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 9,5 m;
  - g) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej do 6 m;
  - h) gabaryty zabudowy garażowej, gospodarczej do 5,5 m;
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dwie,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – dwie;
  - k) geometria dachu – kąt pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;
  - l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - m) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01;
  - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,6;
  - o) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działki budowlanej 70%, a dla dróg wewnętrznych nie określa się,
  - p) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m, w tym maksymalnie 45% w formie pełnej;
  - q) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem terenu KDW-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren poszerzenia (fragment) drogi wewnętrznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu KDW-1 – 4 m., zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem terenu KDW-2, KDW-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu KDW-2, KDW-3 zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż 8 m.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego symbolem terenu WS-1, WS-2, WS-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rowu otwartego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – teren techniczny, niezbędny do konserwacji i utrzymania drożności rowu;
- 3) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub szczególnemu korzystaniu z wód, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenu rowu, za wyjątkiem tych jego odcinków, które stanowią przedłużenie ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu pełnej jego drożności;
- 5) dopuszcza się konserwację koryta rowu.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego symbolami ZL-1, ZL-2, ZL-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej odbywać się będzie w oparciu o ustalenia uproszczonych planów urządzania lasów.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego symbolem terenu CP-1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu CP-1 zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych**

**§ 42.** Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3 ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi powiatowej, klasy zbiorczej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu informacyjnie symbolem KDZ lub poprzez drogi wewnętrzne.

## **DZIAŁ IV.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 43. 1.** Traci moc Uchwała nr LII/411/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla części wsi Krupia Wólka (Dz. Urz. Woj. Maz. 2014.11601), w części dotyczącej obszaru opisanego w §1 ust. 3 niniejszej Uchwały w zakresie nieobjętym Rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.200.2014.MZ1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 grudnia 2014 r.

2. Traci moc Uchwała nr XXXII/383/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 kwietnia 2001 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 1264), w części dotyczącej obszaru opisanego w §1 ust. 3 niniejszej Uchwały, w zakresie objętym Rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.200.2014.MZ1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 grudnia 2014 r.

**§ 44.** Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wysokości 20%.

**§ 45.** Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

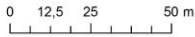
**§ 46.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Robert Dulewski*



### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla części wsi Krupia Wólka

SKALA 1:1 000



Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XIII.99.2015  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 19 listopada 2015 roku

**Legenda**

**USTALENIA PLANU**

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**Nieprzekraczalne linie zabudowy**

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy - docelowe
- strefa budowy kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV
- Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - do częściowej likwidacji
- Odległości zwymiarowane na rysunku planu miejscowego

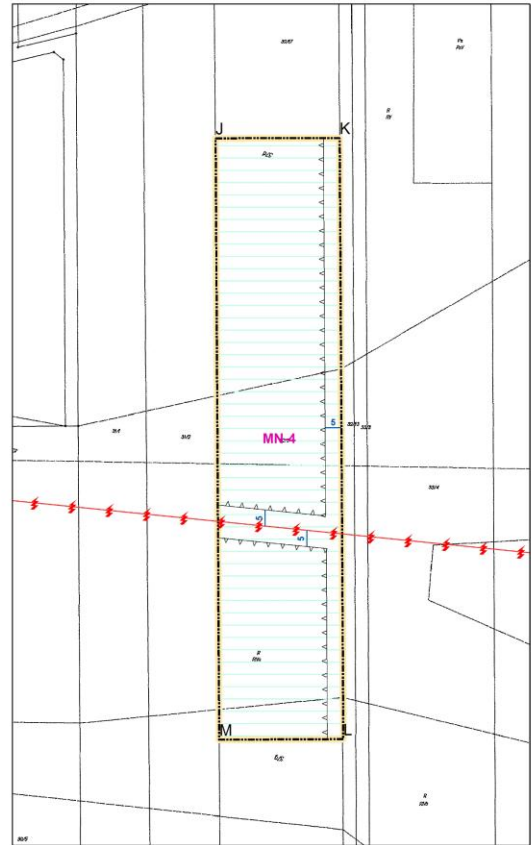
**Oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNLU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- KDW - teren dróg wewnętrznych
- CP - teren ciągu pieszego
- ZL - teren lasów
- WS - teren rowu otwartego

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- Obszary zmeliorowane
  - Granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
  - Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Symbole terenów określające funkcje terenów, położonych poza obszarem planu.
- KDZ - teren drogi klasy zbiorczej, MN - teren mieszkaniowy
  - R - teren rolny

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII.99.2015  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 19 listopada 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ; KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ 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. Nr z 2015 poz. 199, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.) Rada Gminy Prażmów rozstrzyga, co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym planem miejscowym, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy może zaliczać się:

- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych, zdefiniowane w art. 14 ustawy o finansach publicznych.

**II. Budowa dróg**

Na terenie objętym planem miejscowym nie przewiduje się budowy drogi publicznej.

**III. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt I**

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami,

**IV. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała rady gminy w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach wykazanych w § 2 będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. Nr 2006 nr 123 poz. 858 ze zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publicznoprawne.

Zadania w zakresie budowy sieci gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 poz. 1059 ze zm.).

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) kredyty i pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej,
- 5) udział podmiotów gospodarczych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XIII.99.2015  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 19 listopada 2015 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PLANU**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 2 – 26 października 2015 r. oraz minimum 14 dni po nim następujących tj. do dnia 9 listopada 2015 r. nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu miejscowego.