



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 19 września 2022 r.

Poz. 9717

### UCHWAŁA NR XLIII.492.2022 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 28 lipca 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Ustanów, Kędzierówka**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w wykonaniu uchwały nr XXIX.295.2021 Rady Gminy Prażmów z dnia 12 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Ustanów, Kędzierówka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Ustanów, Kędzierówka, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, 2, 3, 4;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6;
- 4) dane przestrzenne, stanowiąc załącznik nr 7.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;
- 2) tereny usług – oznaczone symbolem przeznaczenia – **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 handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

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

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1 w przypadku:

- 1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek budowlanych.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 12. 1. Część obszaru planu położona jest w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (teren 1MNU w Łosiu).

2. Pozostała część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 13. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

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

§ 15. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach prawa wodnego.

#### **Rozdział 5.**

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się od 0° do 15° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

§ 19. Dopuszcza się wydzielenie na terenie oznaczonym symbolem MNU, U dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m.

§ 20. 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**

§ 21. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MNU, 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. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MNU, U w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 22. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni;
- 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.

**§ 23. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:**

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

**§ 24. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalacji.

**§ 25.** W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

**§ 26. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

**§ 27. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

**§ 28. Gospodarowanie odpadami:**

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

**Rozdział 8.****Ustalenia stawek procentowych**

**§ 29.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

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

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU, 2MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU ustala się:

## 1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- c) 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 z jednym lokalem mieszkalnym i 1 budynku usługowego lub w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym;
- jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

## c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;

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

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

## f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nie więcej niż 3 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;

## g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja;

## h) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 45°;

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

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

## k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku.

## 4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

- a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>;
- b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>.

## 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.

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

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **3MNU** ustala się:

## 1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
  - c) 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 z jednym lokalem mieszkalnym i 1 budynku usługowego lub w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym;
    - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
    - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nie więcej niż 3 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 9 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja;
  - h) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 45°;
  - i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku.
- 4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>.
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1U** ustala się:
- 1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa.
  - 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
    - budynków gospodarczych, garażowych,
    - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 9 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja;
  - h) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – płyta warstwowa, blacha, dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerni, grafitu, czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, płyta warstwowa, blacha w kolorach: białym, kremowym, rudym, czerwonym, czarnym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku.
- 4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Obsługa 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.

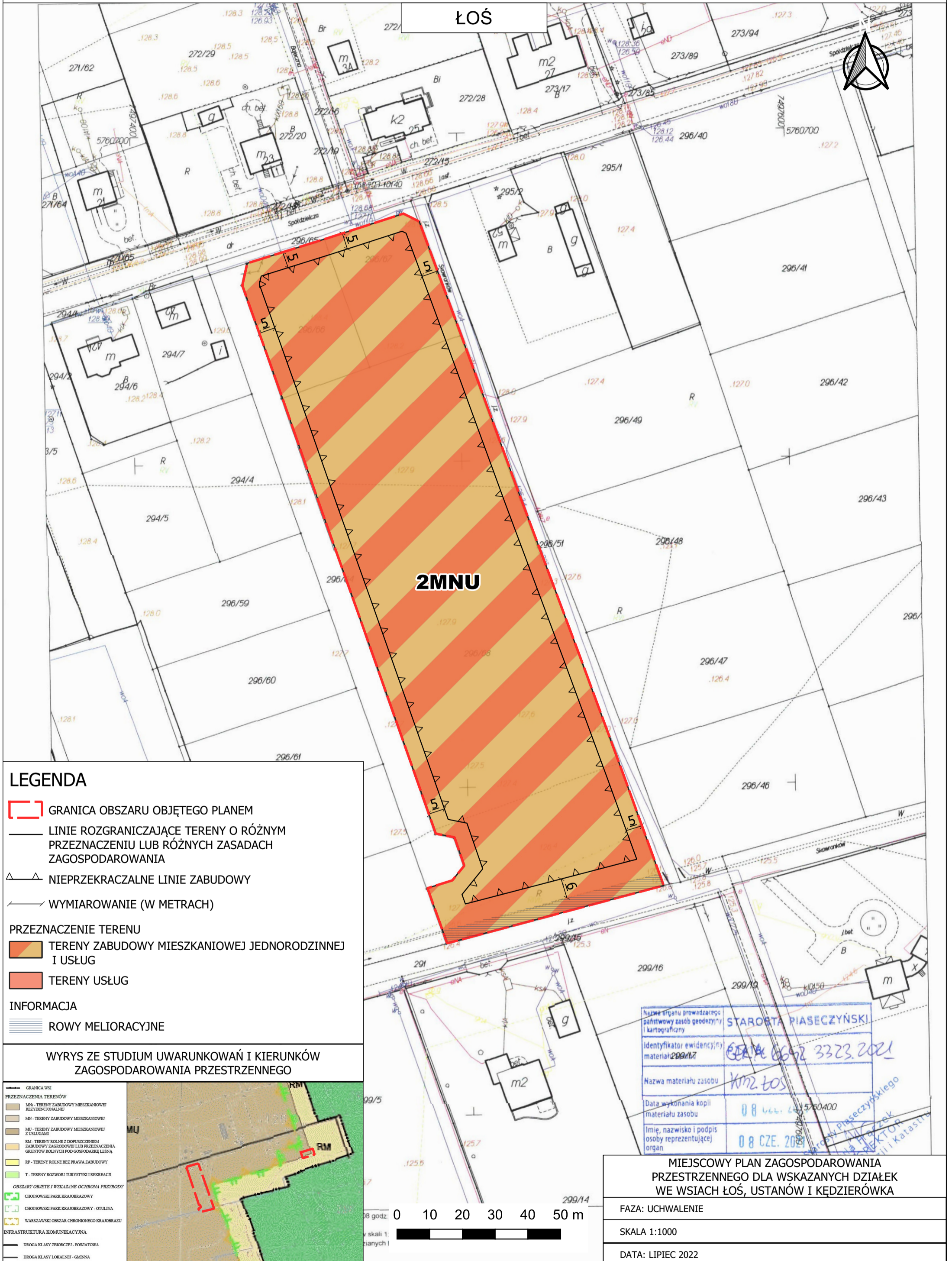
Przewodnicząca Rady

**Danuta Błaszcyk**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSIACH ŁOŚ, USTANÓW I KĘDZIERÓWKA

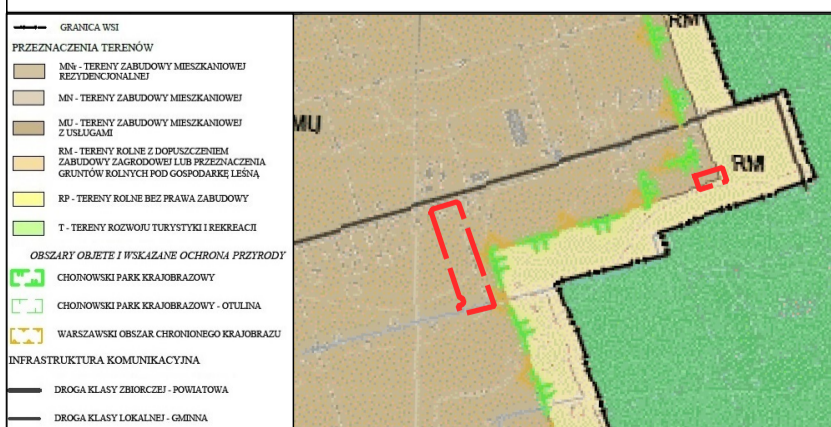
Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XLIII.492.2022  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 28 lipca 2022 r.



## LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ↔ WYMIAROWANIE (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY USŁUG
- INFORMACJA**
- ROWY MELIORACYJNE

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



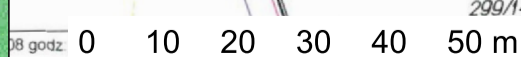
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodazy i kartograficzny	STAROSTA PIASECYŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału	299/17
Nazwa materiału zasobu	km2 Łoś
Data wykonania kopii materiału zasobu	08 CZE. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	08 CZE. 2022

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSIACH ŁOŚ, USTANÓW I KĘDZIERÓWKA

FAZA: UCHWALENIE

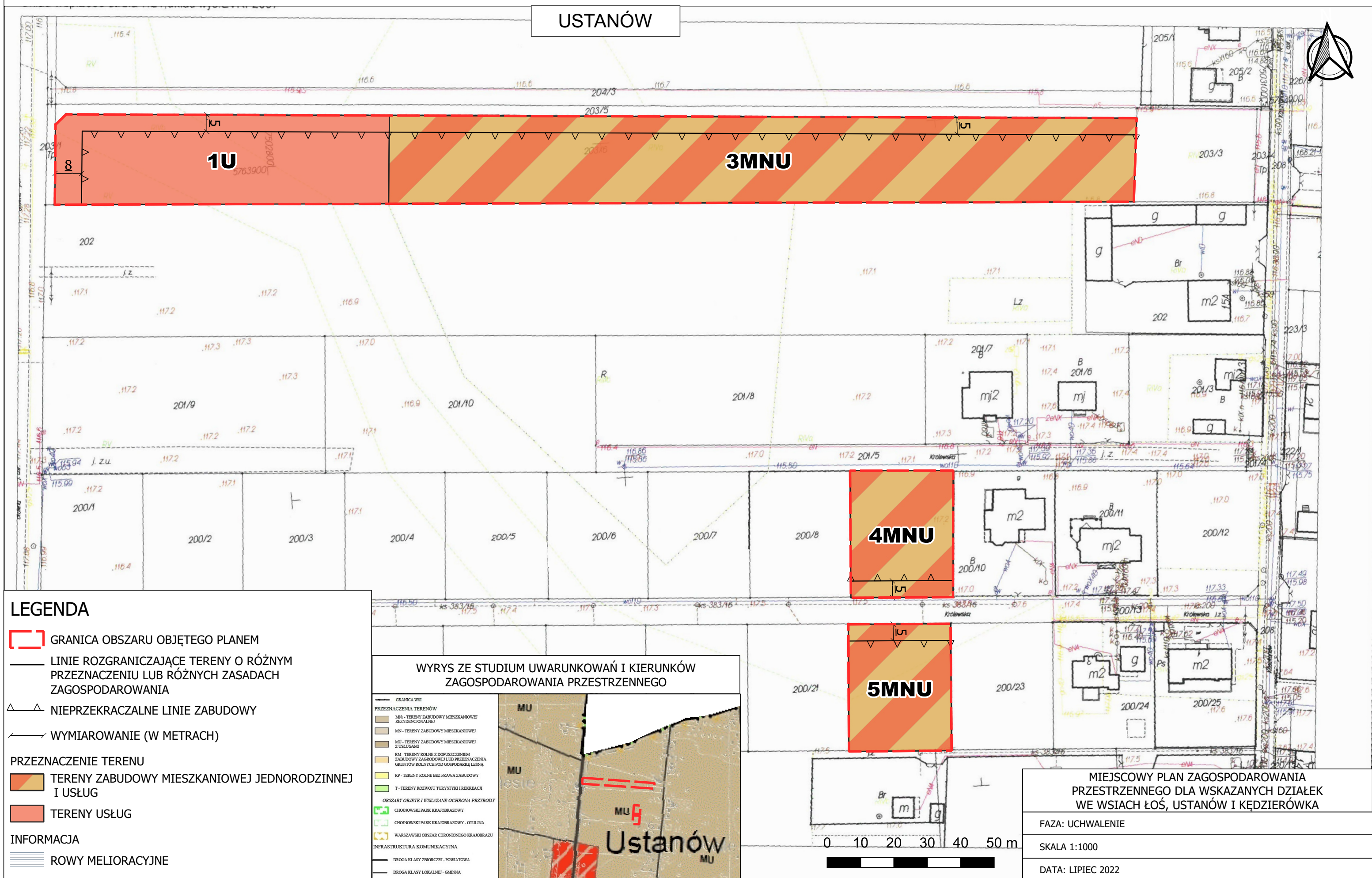
SKALA 1:1000

DATA: LIPIEC 2022



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSIACH ŁOŚ, USTANÓW I KĘDZIERÓWKA

Załącznik nr 3  
do Uchwały nr XLIII.492.2022  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 28 lipca 2022 r.



USTANÓW

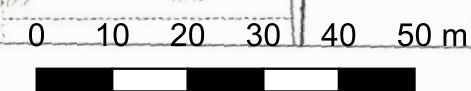


## LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ↔ WYMIAROWANIE (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY USŁUG
- INFORMACJA**
- ROWY MELIORACYJNE

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

<ul style="list-style-type: none"> <li>— GRANICA WSI</li> <li><b>PRZEZNACZENIA TERENÓW</b></li> <li>MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ</li> <li>MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ</li> <li>MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI</li> <li>RM - TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGOSPODAROWEJ LUB PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH POD GOSPODARKĘ LEŚNĄ</li> <li>RF - TERENY ROLNE BEZ PRAWA ZABUDOWY</li> <li>T - TERENY ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI</li> <li><b>OBSZARY OBLIĘTE I WSKAZANE OCHRONĄ PRZYRODY</b></li> <li>CHORNOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY</li> <li>CHORNOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY - OTULINA</li> <li>WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</li> <li><b>INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA</b></li> <li>— DROGA KLASY ZBIORCZEJ - POWIATOWA</li> <li>— DROGA KLASY LOKALNEJ - GMINNA</li> </ul>	<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">Ustanów</p>
--	--



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSIACH ŁOŚ, USTANÓW I KĘDZIERÓWKA**

FAZA: UCHWALENIE

SKALA 1:1000

DATA: LIPIEC 2022

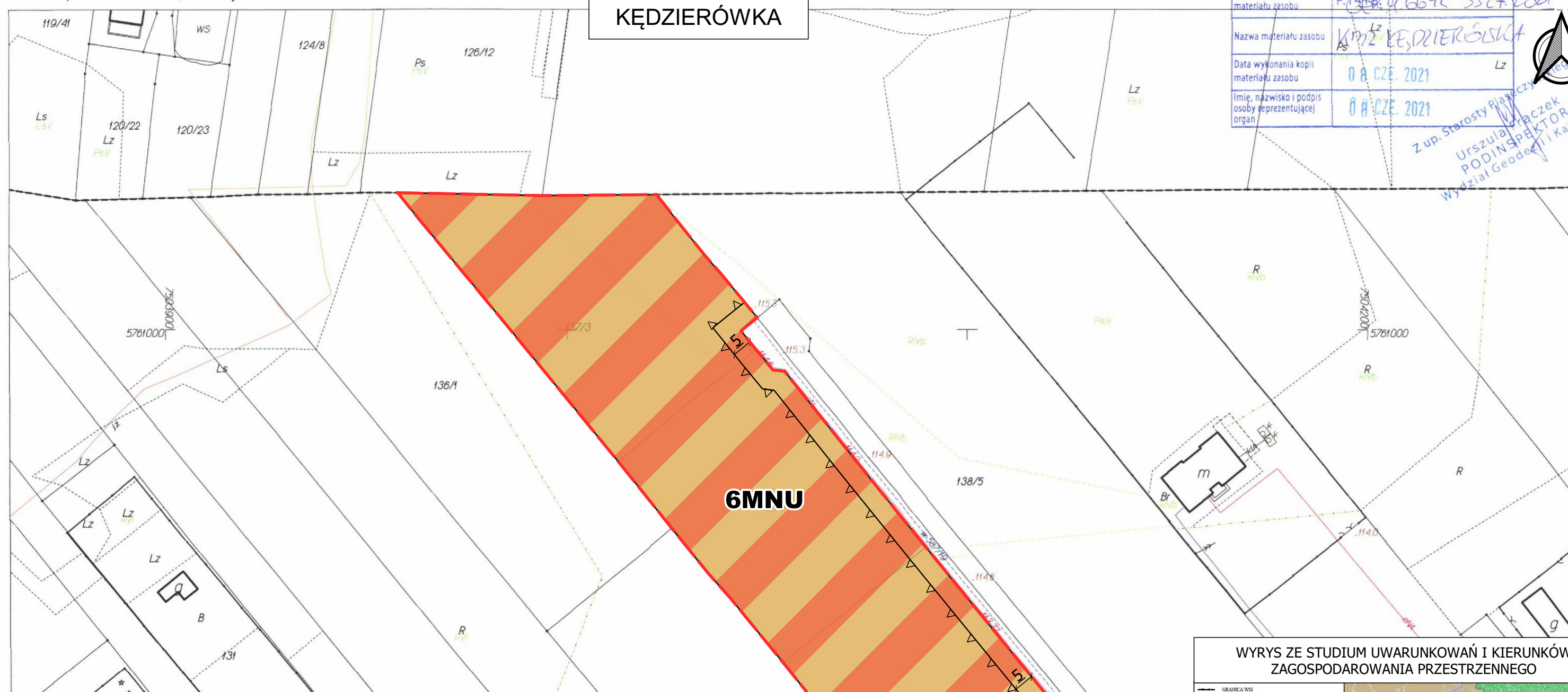
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSIACH ŁOŚ, USTANÓW I KĘDZIERÓWKA

Załącznik nr 4  
do Uchwały nr XLIII.492.2022  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 28 lipca 2022 r.

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	08 CZE 2021
Data wykonania kopii materiału zasobu	08 CZE 2021
Nazwa materiału zasobu	KM2 KĘDZIERÓWKA
Identyfikator materiału zasobu	P.1418.01.6692.5507.001

Z up. Starosty Piaszczyńskiego  
Urszula Trzeciak  
PODINSPEKTOR  
Wydział Geodezji i Katastru

KĘDZIERÓWKA



**LEGENDA**

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

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY USŁUG

**INFORMACJA**

- ROWY MELIORACYJNE

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

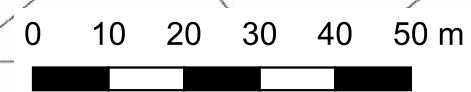
- GRANICA WSI
- PRZEZNACZENIA TERENÓW
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZŁUSZCZANEJ
  - RM - TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH POD GOSPODARKĘ LESNĄ
  - RP - TERENY ROLNE BEZ PRAWA ZABUDOWY
  - T - TERENY ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI
- OBSZARY OBLICZE I WSKAZANE OCHRONA PRZYRODY
  - CHODŹNIKOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY - OTULINA
  - CHODŹNIKOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY - OTULINA
  - WARSAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA
  - DROGA KLASY ZBORCZEJ - POWIATOWA
  - DROGA KLASY LOKALNEJ - GMINNA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK WE WSIACH ŁOŚ, USTANÓW I KĘDZIERÓWKA**

FAZA: UCHWALENIE

SKALA 1:1000

DATA: LIPIEC 2022



10 59 09 Str. 1/1  
5000  
Rozp. MRRiB w sprawie EGiB (Dz. U. tj. z 2015r. poz 542 ze zm.)

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLIII.492.2022

Rady Gminy Prażmów

z dnia 28 lipca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Prażmów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Ustanów, Kędzierówka wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 kwietnia 2022 r. do dnia 17 maja 2022 r. w terminie do 2 czerwca 2022 r. wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy częściowo uwzględnił.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Ustanów, Kędzierówka**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Prażmów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2022-05-30	...	<p>Składam uwagi do wyłożonego projektu mpzp dla strefy 3MNU:</p> <p>1. § 30 pkt. 3 a) zmianę „na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację” na „<b>na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację na każde 1000 m2</b>” - będę chciał wybudować na działce 2 domy dla dzieci a nie planuję wykonywać podziału tylko po to aby móc zbudować.</p> <p>5. § 30 pkt. 4 Zmianę minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700m<sup>2</sup> na <b>600m<sup>2</sup></b>.</p>	203/6	3MNU		1. +		1. +	Zapis nie zapewnia zachowania ładu przestrzennego na terenie wyznaczonych jednostek urbanistycznych. Zapis może negatywnie wpłynąć na realizację
							5. +		5. +	Zgodnie z zapisami Studium oraz zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną w gminie Prażmów nie zaleca się podziałów pod jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej działek o powierzchni 600m <sup>2</sup> o

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLIII.492.2022  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 28 lipca 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Ustanów, Kędzierówka 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska

(Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;

- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

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

(Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

**§ 4. 1.** Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLIII.492.2022

Rady Gminy Prażmów

z dnia 28 lipca 2022 r.

Zalacznik7.xml

**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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**