Uchwała Nr XXXII.291.2017

Rady Gminy Prażmów

z dnia 1 czerwca 2017 roku

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.), art. 12 ust. 1 i art. 27 w związku z art. 10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zmienionej uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów", w związku z §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118. poz. 1233) Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów przyjętego uchwałą Nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014r., zwaną dalej „Zmianą"
2. Integralną część uchwały jest:
   1) Tekst „Zmiany Studium" – część I „Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego Gminy Prażmów" (zmiany kolor czcionki czerwony z podkreśleniem)
      a) Uwarunkowania – Środowisko przyrodnicze, część graficzna skala 1:20 000 załącznik nr 1 do uchwały (bez zmian)
      b) Uwarunkowania – Dziedzictwo kulturowe, część graficzna skala 1:20 000 załącznik nr 2 do uchwały (bez zmian)
      c) Uwarunkowania – Infrastruktura techniczna, część graficzna skala 1:20 000 załącznik nr 3 do uchwały (bez zmian)
      d) Uwarunkowania – Komunikacja, część graficzna skala 1:20 000 załącznik nr 4 do uchwały (bez zmian)
   2) Tekst „Zmiany Studium" – część II „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów" (zmiany kolor czcionki czerwony z podkreśleniem)
      a) Część graficzna „Zmiany Studium" – rysunek w skali 1:10 000 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego" – część północna – załącznik nr 5a do uchwały (zmiany linia kolor czerwony)

b) Część graficzna „Zmiany Studium” – rysunek w skali 1:10 000 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – część południowa – załącznik nr 5b do uchwały (zmiany linia kolor czerwony)

3) Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium – stanowiące załącznik nr 6 do uchwały

4) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – stanowiące załącznik nr 7 do uchwały

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą od dnia 1 września 2017r.

Uzasadnienie

Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów, uchwalone uchwałą nr L/400//2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014r. sporządzone zostało na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Uwarunkowania w części tekstowej uległy niewielkim zmianom, natomiast w części rysunkowej pozostają bez zmian.

Istotną przesłanką do zmiany studium było wprowadzenie lokalizacji 3 oczyszczalni ścieków (w Ustanowie, Dobrzenicy i Ławkach) jako alternatywy dla odprowadzenia ścieków poza gminę, czyli do oczyszczalni w Wólce Kozodawskiej, gm. Piaseczno.

W celu zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę nr V.19.2015 z dnia 5 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów. Projekt zmiany Studium został uchwalony w dniu 3 marca 2016r. na podstawie uchwały nr XVII.126.2016, następnie w dniu 6 kwietnia Wojewoda Mazowiecki wydał Rozstrzygnięcie nadzorcze LEX-I.4131.53.2016.MO stwierdzające nieważność uchwały. Za uwagi na przyśpieszenie procedury Rada Gminy Prażmów podjęła uchwała nr XX.169.2016 z dnia 16 czerwca 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów".

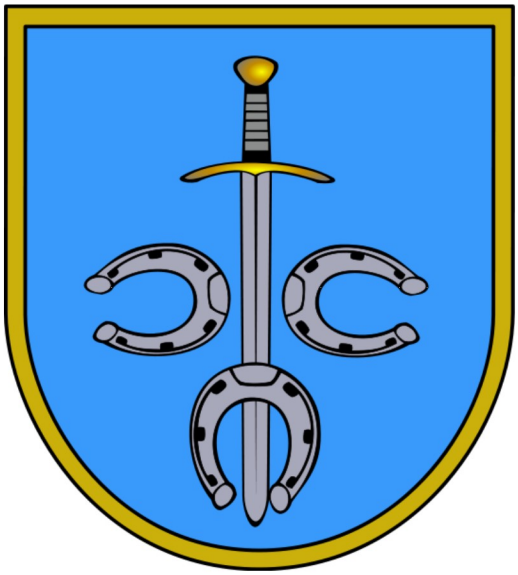
Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada do 23 listopada 2015 r. W dniu 16 listopada 2015r. przeprowadzona została w Urzędzie Gminy w Prażmów dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w studium. Natomiast drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach 27 luty 2017 do 20 marca 2017r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów przeszła procedurę formalno-prawną wymagana w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jego część merytoryczna zawarta w załącznikach nr 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 6, 7 (tekst uwarunkowania, rysunki uwarunkowań, tekst kierunki zagospodarowania, rysunek kierunków zagospodarowania, uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium oraz wykaz nieuwzględnionych uwag) wyczerpuje obligatoryjny zakres ustaleń.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, ale jest jednym z dokumentów strategicznych gminy i ma bezpośredni wpływ na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz inne akty prawne z zakresu ochrony środowiska, gospodarki nieruchomościami, ochrony dóbr kultury oraz jest ściśle związane z innymi dokumentami programowymi gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

WÓJT GMINY PRAŻMÓW

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

CZĘŚĆ I

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

Tekst jednolity

Studium przyjęte uchwałą nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r.

zmienione uchwałą nr …/…./2017 Rady Gminy Prażmów z dnia ……

WRZESIEŃ 2014
2017

Studium przyjęte uchwałą nr …/…./2017 Rady Gminy Prażmów z dnia ……..

opracowane postało przez:

Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasza Beń

Studium przyjęte uchwałą nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r. zostało opracowane przez:

Studio KA

GŁÓWNY PROJEKTANT:
prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (OIU WA-062)

ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. Łukasz Beń – kierownik projektu
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz
mgr inż. Grażyna Martusiewicz-Wlaź
tech. Jacek Guranowski

SPIS TREŚCI

Rozdział 1. Wstęp 54
1.1. Przedmiot i podstawa opracowania 54
1.2. Zakres opracowania 65
1.3. Materiały wyjściowe 97
Rozdział 2. Ogólna charakterystyka gminy i położenie 108
Rozdział 3. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu 1512
3.1. Struktura funkcjonalno- przestrzenna terenu gminy 1512
3.2. Bilans terenów 2017
3.3. Tereny mieszkaniowe 2017
3.4. Tereny usług, przemysłu i administracji 2219
3.5. Cmentarze 2320
3.6. Rolnicza przestrzeń produkcyjna 2320
3.6.1. Charakterystyka rolniczej przydatności gleb 2320
3.6.2. Użytkowanie gruntów i stan władania użytkami rolnymi 2522
3.6.3. Gospodarstwa indywidualne 2623
Rozdział 4. Stan ładu przestrzennego i wymogów ochrony 2724
Rozdział 5. Środowisko przyrodnicze 2825
5.1. Struktura przyrodniczo-krajobrazowa gminy 2825
5.2. Położenie geograficzne, warunki geologiczne i geomorfologiczne 3027
5.3. Gleby i surowce mineralne 3128
5.4. Wody powierzchniowe 3128
5.5. Warunki meteorologiczne 3229
5.6. Świat roślin 3229
5.7. Lasy 3229
5.8. Świat zwierząt 3431
5.9. Uwarunkowania ekofizjograficzne 3431
Rozdział 6. Środowisko kulturowe 3633
6.1. Historia 3633
6.2. Zabytki architektury i budownictwa 3633
6.3. Zabytki sakralne 3633
6.4. Dwory i folwarki 3834
6.5. Budownictwo zabytkowe 3835
6.6. Zabytki techniki 3835
6.7. Parki i cmentarze 3835
6.8. Archeologia 3835
6.9. Krajobraz 3835
Rozdział 7. Warunki i jakość życia mieszkańców 3936
7.1. Potencjał demograficzny 3936
7.2. Rynek pracy – zatrudnienie i bezrobocie 4037
7.3. Wykształcenie i edukacja 4137
7.4. Ochrona zdrowia 4138
7.5. Opieka społeczna 4238
7.6. Kultura 4238
7.7. Sport i wypoczynek 4239
7.8. Handel 4239
Rozdział 8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia 4339
Rozdział 9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy 4339

9.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne 43
9.2. Możliwości finansowania 43
9.3. Prognozy demograficzne 43
~~8.1.~~9.4. Bilans terenów 43
Rozdział 10. Możliwości rozwoju gminy 44
~~Rozdział 9.~~Rozdział 11. Stan prawny gruntów ~~43~~48
~~Rozdział 10.~~Rozdział 12. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych ~~44~~48
~~10.1.~~12.1. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody ~~44~~48
~~10.1.1.~~12.1.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ~~44~~49
~~10.1.2.~~12.1.2. Chojnowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną ~~45~~50
~~10.1.3.~~12.1.3. Rezerwat leśny Łoś ~~46~~51
~~10.1.4.~~12.1.4. Rezerwat krajobrazowy skarpa Jeziorki ~~47~~52
~~10.1.5.~~12.1.5. Pomniki przyrody ~~48~~53
~~10.1.6.~~12.1.6. Lasy ochronne ~~49~~54
~~10.1.7.~~12.1.7. Chronione gatunki fauny i flory ~~49~~54
~~10.1.8.~~12.1.8. Ochrona siedlisk ~~51~~56
~~10.2.~~12.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych ~~52~~57
~~Rozdział 11.~~Rozdział 13. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych ~~53~~57
~~Rozdział 12.~~Rozdział 14. Udokumentowane złoża kopalin ~~oraz~~, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ~~54~~57
~~Rozdział 13.~~Rozdział 15. Tereny górnicze ~~55~~58
~~Rozdział 14.~~Rozdział 16. Komunikacja ~~56~~58
~~Rozdział 15.~~Rozdział 17. Infrastruktura techniczna ~~61~~66
~~15.1.~~17.1. Zaopatrzenie w wodę ~~61~~66
~~15.2.~~17.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków ~~63~~67
~~15.3.~~17.3. Elektroenergetyka ~~63~~68
~~15.4.~~17.4. Zaopatrzenie w gaz ~~64~~69

~~15.5.~~17.5. Zaopatrzenie w ciepło ~~64~~69
~~15.6.~~17.6. Gospodarka odpadami ~~64~~69
~~Rozdział 16.~~Rozdział 18. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ~~66~~70
~~Rozdział 17.~~Rozdział 19. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej ~~66~~70

Rozdział 1.

WSTĘP

Niniejsze opracowanie stanowi część analityczną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów. Na całość opracowania składają się następuje części:

CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

Załączniki graficzne: Nr 1 środowisko przyrodnicze
Nr 2 Dziedzictwo kulturowe
Nr 3 Infrastruktura techniczna
Nr 4 Komunikacja

CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

Załączniki graficzne: Nr 5a cz. północna
Nr 5b cz. południowa

1.1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów.

Podstawą opracowania jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z przewidzianą ustawową procedurą planistyczną Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę nr XIX/157/2009 z dnia 19 lutego 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów. Zostało ono zatwierdzone uchwałą Rady Gminy nr L/400/2014 Rady Gminy w Prażmowie z dnia 23 września 2014 roku.

Mając na uwadze zmieniające się potrzeby mieszkańców, które zostały zasygnalizowane w zgłoszonych wnioskach, Rada Gminy Prażmów przystąpi ładо sporządzania zmiany „Studium …". Jej podstawę stanowi:

1. Uchwała nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów" zmieniona uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów"

- zmiana studium dotyczy części działki nr ew. 303 obręb Ustanów, działki nr ew. 103 oraz części działek nr ew. 98, 99, 100, 102 obręb Ławki, części działek nr ew. 17 i 159 obręb Dobrzenica.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres Studium określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 9 ustawy celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium sporządza się dla całego obszaru gminy w granicach administracyjnych. W Studium uwzględniono zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju,

ustalenia Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz Strategii Rozwoju Gminy Prażmów. Ponad wymagania ustawowe w Studium uwzględniono zapisy Strategii Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego.

Celem przedmiotowej aktualizacji jest wprowadzenie 3 oczyszczalni ścieków (w Ustanowie, Dobrzenicy i Ławkach) jako alternatywy dla odprowadzenia ścieków poza gminę.

Zakres merytoryczny wynika z konieczności opracowania jednolitego dokumentu uwzględniającego aktualizację informacji i ustaleń o których mowa w art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.).

Formalny zakres opracowania określa art. 10 ww. ustawy.

Zgodnie z ust. 1 niniejszego artykułu w Studium określa się uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy w szczególności:
  a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- stanu prawnego gruntów;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Według art. 10 ust 2. w Studium określa się w szczególności:

- ~~kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;~~uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- ~~kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;~~
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także ~~obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz~~ obszary przestrzeni publicznej;

- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- ~~obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;~~obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)~~(Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271~~;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji~~lub rekultywacji~~;
- obszary zdegradowane;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym~~inne obszary problemowe~~, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 Nr 118, poz. 1233) nakazuje wykonanie rysunku projektu Studium na mapach topograficznych, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali od 1:5 000 do 1:25 000. Niniejsze Studium gminy Prażmów, zgodnie z umową zostało wykonane w skali 1: 10 000.

1.3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Informacje niezbędne do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów pochodzą z następujących materiałów wyjściowych:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2004;
- Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, Warszawa 2011;
- Strategia Rozwoju Gminy Prażmów, Prażmów 2003;

- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, uchwalone uchwałą nr XXVIII/192/2012 Rady Gminy w Prażmowie z dnia 30 października 2012;
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego północnej i południowej części gminy oraz ich zmiany;
- Materiały uzyskane z Urzędu Gminy w Prażmowie;
- Dane statystyczne, GUS 2010;
- Wnioski od organów opiniujących i uzgadniających Studium;
- Wnioski od osób fizycznych;
- Wnioski Urzędu Gminy;
- Dane pomocnicze uzyskane z właściwych instytucji i organów.

Rozdział 2.

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY I POŁOŻENIE

Gmina Prażmów jest gminą wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego. Od dnia 1 stycznia 1999 r. Prażmów wraz z gminami miejsko – wiejskimi Piaseczno, Góra Kalwaria, Konstancin-Jeziorna, Tarczyn i gminą wiejską Lesznowola wchodzi w skład powiatu piaseczyńskiego.

Gmina Prażmów jest jedną z 229 gmin wiejskich województwa mazowieckiego. Wśród 6 gmin powiatu piaseczyńskiego zajmuje ostatnią lokatę pod względem liczby ludności i 4 lokatę pod względem powierzchni. W porównaniu z 2000r. w wyniku przyrostu migracyjnego (saldo plus 1490 osób) i przyrostu naturalnego (plus 34 osoby), liczba ludności

gminy zwiększyła się o 19,7%. Populacja dzieci w wieku poniżej 15 lat zmniejszyła się o 7,7%, a osób starszych (64 lat i więcej) zwiększyła się o 14,3%. Niekorzystnie zmieniała się relacja międzypokoleniowa – na 1000 dzieci przypada 650 seniorów.

Gmina Prażmów graniczy z gminami miejsko – wiejskimi: Piaseczno, Grójec, Góra Kalwaria, Tarczyn i gminą wiejską Chynów.

Miejscowość gminna - Prażmów znajduje się w zachodniej części gminy. Jej rola jako wiodącego ośrodka lokalnego stale maleje, wskutek silnego rozproszenia podstawowych funkcji w gminie.

Prażmów jest gminą o rozwiniętej funkcji rolniczej i bardzo dynamicznie rozwijającej się funkcji mieszkaniowej przy dość korzystnym położeniu komunikacyjnym. Teren gminy pozostaje pod silnym oddziaływaniem aglomeracji warszawskiej, która stanowi najważniejszy, zewnętrzny czynnik rozwoju.

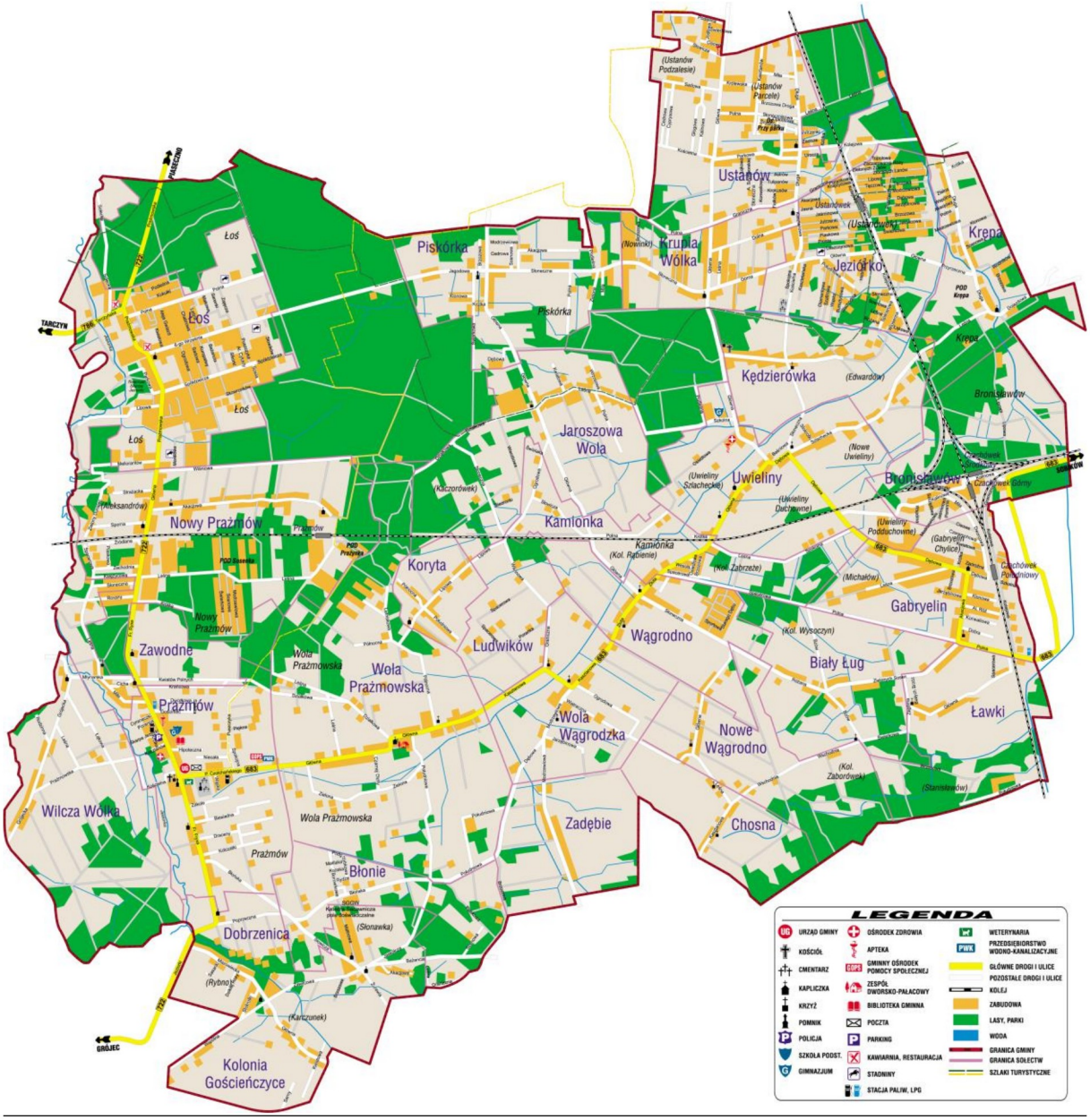


Rysunek 1 *Gmina Prażmów na tle gmin wchodzących w skład powiatu piaseczyńskiego*

Podstawowe dane o gminie:

- Powierzchnia – 8647 ha (86,47 km^2);
- Liczba mieszkańców – 9644 wg stanu na 31 marca 2011;
- Gęstość zaludnienia wynosi 108 osoby na km^2;
- Kobiety na 100 mężczyzn – 106;
- Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – 52,8;
- Liczba ludności na 1 zakład opieki zdrowotnej – 9300;
- Liczba gospodarstw domowych – 3000;

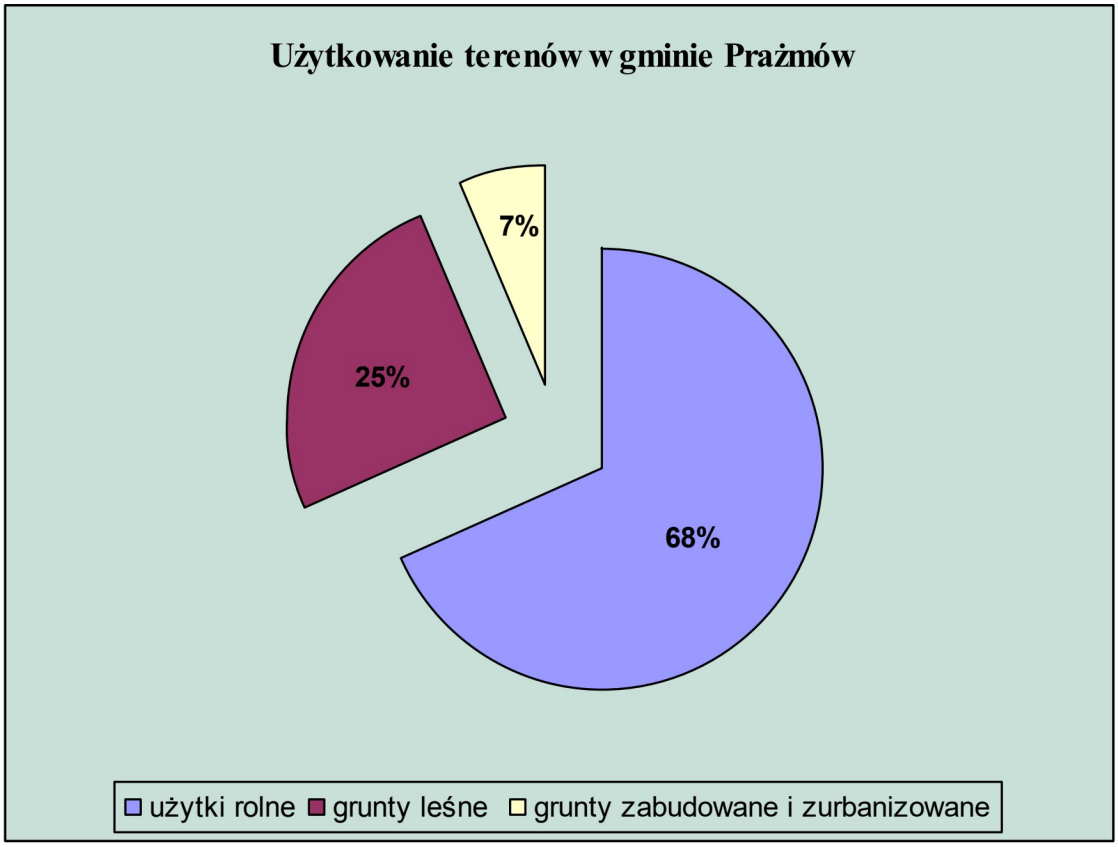
- Liczba wsi – 29.



Mapa 2 *Gmina Prażmów – stan istniejący*

<u>*Użytkowanie ziemi w ha:*</u>

- użytki rolne – 5917,55;
- grunty leśne – 2170,40;
- grunty zabudowane i zurbanizowane – 562,05.



Wykres 1 *Użytkowanie terenów w gminie Prażmów*

Lp.	Nazwa miejscowości	Rodzaj miejscowości	W skład wsi wchodzi:
1.	**Biały Ług**	Wieś	Wysoczyn
2.	**Bronisławów**	Wieś	Czachówek Środkowy
3.	**Chosna**	Wieś	Rybno oraz Słonawka
4.	**Dobrzenica**	Wieś	-
5.	**Błonie**	Wieś	-
6.	**Gabryelin**	Wieś	Czachówek Południowy oraz Michałów
7.	**Jaroszowa Wola**	Wieś	Kaczorówek
8.	**Jeziórko**	Wieś	Ustanówek
9.	**Kamionka**	Wieś	-
10.	**Kędzierówka**	Wieś	Aleksandrów oraz Edwardów
11.	**Kolonia Gościeńczyce**	Wieś	Żelisławów
12.	**Koryta**	Wieś	-
13.	**Krępa**	Wieś	Kolonia Krępa
14.	**Krupia Wólka**	Wieś	Nowinki
15.	**Ludwików**	Wieś	-
16.	**Ławki**	Wieś	Czarna Rzeka oraz Stanisławów
17.	**Łoś**	Wieś	
18.	**Nowe Wągrodno**	Wieś	Zaborówek
19.	**Nowy Prażmów**	Wieś	Aleksandrów
20.	**Piskórka**	Wieś	Ksawerów
21.	**Prażmów**	Wieś	-
22.	**Ustanów**	Wieś	-
23.	**Uwieliny**	Wieś	Nowe Uwieliny oraz Uwieliny Poduchowne oraz Uwieliny Szlacheckie oraz Uwieliny-Konopka oraz Uwieliny-Parcela
24.	**Wągrodno**	Wieś	-
25.	**Wola Prażmowska**	Wieś	Stara Cegielnia
26.	**Wola Wągrodzka**	Wieś	-
27.	**Zadębie**	Wieś	-
28.	**Zawodne**	Wieś	-

Tabela 1 *Wykaz nazw miejscowości na terenie gminy Prażmów*

Rozdział 3.

DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Gmina Prażmów zlokalizowana jest na południowym krańcu intensywnie rozwijających się terenów mieszkaniowych związanych z aglomeracją warszawską. Rozwój funkcji mieszkaniowej w obszarze bezpośrednio stykającym się z gminą Prażmów może wystąpić w gminach ościennych tj. w Piasecznie oraz Górze Kalwarii. W gminach Chynów, Tarczyn oraz Grójec nie zakłada się zmian w rolniczym przeznaczeniu terenu na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z gminą.

3.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNA TERENU GMINY

Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu gminy zostało ustalone w swoim głównym zarysie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego północnej i południowej części gminy Prażmów oraz fragmentów gminy, które z opracowania tych planów zostały wyłączone.

Cały obszar gminy pokryty jest planami opracowanymi po 1995 r., które obejmują:

- uchwała nr XXVII/242/2000 w *sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów, części wsi Ustanów* z dnia 30 listopada 2000 r.;
- uchwała nr XXXII/383/2001 *w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów* z dnia 5 kwietnia 2001 r.;
- uchwała nr XXXVIII/441/2001 w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Piskórka* z dnia 21 listopada 2001 r;
- uchwała nr XLII/494/2002 w *sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów* z dnia 18 kwietnia 2002 r.;
- uchwała nr XLII/495/2002 *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Krępa* z dnia 18 kwietnia 2002 r.;
- uchwała nr IX/66/2003 w *sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny gminy Prażmów* z dnia 10 lipca 2003r.;

- uchwała nr XII/91/2003 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko dla obszary obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 328/11, 328/14, 328/12* z dnia 14 października 2003r.;
- uchwała nr XV/114/2003 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Piskórka gmina Prażmów* z dnia 16 grudnia 2003r.;
- uchwała nr XV/115/2003 w *sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny gmina Prażmów* z dnia 16 grudnia 2003r.;
- uchwała nr XXIV/185/2004 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów etap I* z dnia 4 listopada 2004r.;
- uchwała nr XXIV/186/2004 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów (działki nr ewid. 126)* z dnia 4 listopada 2004 r.;
- uchwała nr XXIX/239/2005 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów* z dnia 21 kwietnia 2005 r.;
- uchwała nr XXXVIII/300/2006 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów – części wsi Piskórka, dla obszaru obliterowanego: ABCDEFGHA* z dnia 16 marca 2006r.;
- uchwała nr XLI/340/2006 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów – części wsi Łoś, dla obszaru obliterowanego: ABCDEFGHIJKLŁMA* z dnia 12 lipca 2006r.;
- uchwała nr IV/22/2007 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów – części wsi Łoś, dla obszaru obliterowanego: ABCDEFGHIJKLŁMNOPA* z dnia 01 marca 2007r.;
- uchwała nr XVI/125/2008 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów – części wsi Wola Prażmowska, dla obszaru obliterowanego: ABCDEFGHIJA* z dnia 19 września 2008r.;
- uchwała nr XXIX/238/10 w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gabryelin* z dnia 04 lutego 2010r.;
- uchwała nr XXIX/240/10 w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamionka* z dnia 04 lutego 2010r.;
- uchwała nr XXX/283/10 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny* z dnia 22 lipca 2010r.;

- uchwała nr V/24/11 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* części wsi Dobrzenica działki nr ewidencyjny 36/2, 36/3 i 36/4 z dnia 24 marca 2011r.;
- uchwała nr XV/83/2011 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, dla obszaru części wsi Ustanów* z dnia 10 listopada 2011r.;
- uchwała nr XIX/119/2012 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, dla obszaru części wsi Łoś* z dnia 15 lutego 2012r.;
- uchwała nr XXII/143/2012 w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* części wsi Jaroszowa Wola z dnia 18 maja 2012r.;
- uchwała nr XXXV/264/2013 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Krupia Wólka – części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziórko – etap I z dnia 10 maja 2013r.

Plany miejscowe w opracowaniu(stan na 29.11.2012):

- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia z dnia 11 kwietnia 2006r. nr XXXIX/322/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. część wsi Uwieliny dz. 21/2;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 14 sierpnia 2007r. nr VII/48/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Jeziórko-Ustanówek;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 14 sierpnia 2007r. nr VII/49/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Ustanów;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 19 września 2008r. nr XVI/129/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Nowy Prażmów;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 3 lipca 2009r. nr XXIII/205/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Piskórka;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 10 lutego 2011r. nr IV/13/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Uwieliny I;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 10 lutego 2011r. nr IV/14/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Uwieliny II;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 30 czerwca 2011r. nr X/51/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Krępa
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 14 marca 2012r. nr XX/132/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Prażmów – Prażmów I;

- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 14 marca 2012r. nr XX/134/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Prażmów – Prażmów III;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 18 maja 2012r. nr XXII/144/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Prażmów – Prażmów II;
- Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 30 października 2012 nr XXVIII/191/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Jeziórko-Ustanówek i Ustanów – rejon PKP.

Wszystkie obowiązujące na obszarze gminy Prażmów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne z przyjętą polityką przestrzenną, w której założono, że funkcjami podstawowymi dla gminy Prażmów są: ochrona walorów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz produkcja rolnicza. Funkcjami towarzyszącymi są mieszkalnictwo oraz wypoczynek wraz z ogólnodostępną rekreacją.

Na obszarze gminy brak jest miejscowości, która pełniłaby funkcję silnego ośrodka lokalnego. Niewątpliwie największa ilość podmiotów usługowych o charakterze publicznym znajduje się w Prażmowie, jednak ze względu na silne oddziaływanie Piaseczna i Warszawy, wielu „nowych" mieszkańców gminy nie postrzega Prażmowa jako lokalnego ośrodka rozwoju.

Ochrona Chojnowskiego Parku Krajobrazowego realizowana jest poprzez szereg form ochrony przyrody, w które ujęte są najcenniejsze przyrodniczo tereny zlokalizowane w gminie:

- fragment Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
- fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- Rezerwat Przyrody Łoś /uroczysko-las/,
- Rezerwat Skarpa Jeziorki /park leśny/,
- pomniki przyrody.

oraz poprzez zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do:

- zachowania istniejących powierzchni wodnych,
- stosowania małej retencji,
- ochrony oraz uzupełniania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym,
- ochrony drobnych elementów naturalnej rzeźby terenu: dolin, obniżeń, skarp i wydm,
- ochrony gleb wysokiej klasy przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,

- rozwoju infrastruktury technicznej związanej z ochroną środowiska,
- zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu,
- ochrony obiektów i terenów chronionych przed uciążliwością tras komunikacyjnych,
- zakazu lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości,
- preferowanych czynników grzewczych.

Funkcja rolnicza realizowana jest poprzez ochronę terenów użytków rolnych bez prawa zabudowy, na których dopuszczono:

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służącą obsłudze gminy i regionu,
- pobór kruszywa (zapis ten nie dotyczy obszaru Chojnowskiego Parku Krajobrazowego),
- lokalizację dróg dojazdowych,
- formowanie nowej zabudowy zagrodowej jedynie w pobliżu istniejących dróg,
- lokalizację obiektów obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego.

Funkcja mieszkaniowa realizowana jest głównie przez zabudowę jednorodzinną dopuszczoną na terenach wyznaczonych w planach miejscowych. Dodatkowo na terenach mieszkaniowych mogą być lokalizowane:

- nieuciążliwe usługi i rzemiosło,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi dojazdowe, parkingi i inne obiekty niezbędne do obsługi komunikacyjnej obszaru.

Funkcja wypoczynkowa wraz z ogólnodostępną rekreacją realizowana jest na terenach ogródków działkowych, zieleni parkowej, lasów i innych wybranych terenach.

Ogródki działkowe są celem popularnej od lat w gminie Prażmów turystyki dojazdowej i stacjonarnej. W atrakcyjnych przyrodniczo rejonach, rozwija się zabudowa letniskowa - forma, która w ostatnich latach nie występuje w prawodawstwie urbanistycznym.

Kompleksy leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, jego otuliny oraz walory krajobrazowe gminy są magnesem dla rozwoju form turystyki aktywnej, szczególnie pieszej i rowerowej. Turystyka piesza bazuje najczęściej na wytyczonych szlakach turystycznych, które umożliwiają poznanie najwartościowszych miejsc w gminie. Coraz popularniejsza obecnie turystyka rowerowa opiera się na szlakach turystycznych oraz na drogach gminnych i powiatowych.

W ostatnich latach, w związku z bardzo intensywnym rozwojem funkcji mieszkaniowej dla osób przybywających z poza gminy nastąpiło zaburzenie czytelnego układu przestrzennego miejscowości. Pierwotnie zabudowa lokalizowana była wzdłuż dróg, po ich obu stronach. Obecnie nowa zabudowa, oprócz dogęszczenia już istniejącej powstaje gniazdowo, zajmując przy tym znaczne powierzchnie, szczególnie w północnej części gminy.

Tereny objęte ustaleniami zmiany „Studium …" zajmują łącznie powierzchnię około 2,2 ha, z czego całość jest niezainwestowana.

3.2. BILANS TERENÓW

Bilans terenów funkcjonalnych w gminie Prażmów został sporządzony na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

		powierzchnia w ha
Strefa produkcji rolniczej		4540.8
Strefa o funkcjach przyrodniczych	tereny lasów i dolesień	2178.8
	tereny wód powierzchniowych	14.9
	tereny zieleni parkowej	30.0
	tereny zieleni cmentarnej	6.5
	tereny ogródków działkowych	243.2
Strefa zainwestowana	tereny mieszkaniowe	1464.7
	tereny usługowe	47.3
	tereny produkcyjno – usługowe	79.6
	tereny obsługi technicznej	5.2

Tabela 2 *Bilans terenów*

3.3. TERENY MIESZKANIOWE

Struktura przestrzenna terenów mieszkaniowych oraz rodzaj zabudowy na obszarze opracowania są zgodne z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Prażmów można wyodrębnić następujące typy zabudowy:

- zagrodową,
- jednorodzinną,
- jednorodzinną z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym.

	ogółem	własność komunalna
Liczba mieszkań (budynki mieszkalne)	2768	20
Liczba izb	11 814	41
Powierzchnia użytkowa w m^2	270 005	813
Średnia wielkość mieszkania w m^2	97,5	40,65

Tabela 3 *Zasób mieszkaniowy w gminie Prażmów w 2009r.*

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba budynków mieszkalnych
1.	Biały Ług	42
2.	Błonie	16
3.	Bronisławów	50
4.	Chosna	22
5.	Dobrzenica	47
6.	Gabryelin	221
7.	Jaroszowa Wola	74
8.	Jeziórko	174
9.	Kolonia Gościeńczyce	23
10.	Kędzierówka	81
11.	Koryta	24
12.	Krępa	67
13.	Krupia Wólka	80
14.	Ludwików	19
15.	Ławki	56
16.	Nowy Prażmów	140
17.	Nowe Wągrodno	42
18.	Piskórka	73
19.	Prażmów	101
20.	Ustanów	246
21.	Uwieliny	99
22.	Łoś	167
23.	Wola Prażmowska	71
24.	Wągrodno	27
25.	Wilcza Wólka	44
26.	Wola Wągrodzka	31
27.	Zadębie	31
28.	Kamionka	31
29.	Zawodne	48
Razem:		**2147**

Tabela 4 *Liczba budynków mieszkalnych w gminie Prażmów na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r.*

RUCH BUDOWLANY

O ruchu budowlanym oraz potencjalnych zamierzeniach budowlanych mieszkańców i właścicieli nieruchomości gminy Prażmów można wnioskować na podstawie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dotyczących tylko obiektów kubaturowych) oraz wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy w latach 2000 - 2003 wydano 509 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących zabudowy kubaturowej. W latach 2004-2007 wydano 530 decyzji pozwoleń na budowę, a w latach 2008 – 2009 kolejnych 300. Zdecydowana większość pozwoleń dotyczy budowy nowych domów. Świadczy to o dużym zainteresowaniu ofertą terenów mieszkaniowych w gminie.

Największy ruch budowlany zaobserwowano we wsiach: Ustanów, Łoś, Jeziórko, Krupia Wólka, Nowy Prażmów, Uwieliny i Gabryelin.

We wpływających do Urzędu Gminy w Prażmowie wnioskach właściciele działek proszą o zmianę przeznaczenia na cele budowlane gruntów rolnych i leśnych. Zmiana przeznaczenia działek na budowlane dotyczyła głównie miejscowości: Jeziorko-Ustanów, Łoś, Nowy Prażmów, Piskórka, Ustanów i Zawodne.

3.4. TERENY USŁUG, PRZEMYSŁU I ADMINISTRACJI

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w ustaleniach ogólnych wyznaczają rozbudowany system usług publicznych, oparty na:

- ośrodku głównym - miejscowości Prażmów,
- ośrodkach wspomagających – Wola Prażmowska i Uwieliny.

Dominującą rolę usługową w skali obszaru opracowania pełni miejscowość Prażmów, wyposażona w pełny zakres usług o znaczeniu lokalnym: usługi oświaty, kultu religijnego, zdrowia, sportu, handlu i gastronomii oraz usługi z zakresu transportu i obsługi rolniczej. Na terenie głównego ośrodka obserwuje się wyraźną koncentrację usług wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość.

Ze względu na znaczne oddalenie wschodniej części gminy od miejscowości gminnej, wykształcił się ośrodek wspomagający w stosunku do ośrodka głównego, koncentrujący usługi ponadpodstawowe. Na terenie wsi Uwieliny zostały zlokalizowane usługi: oświaty, zdrowia, handlu oraz obsługi rolniczej.

Na pozostałym obszarze gminy występują jedynie usługi podstawowe, zapewniające usługi z zakresu administracji w Prażmowie, kultu religijnego w Kędzierówce oraz handlu – w prawie każdej wsi.

W większości dużych wsi obserwuje się wyraźną tendencję do łączenia funkcji mieszkaniowej z usługową. Część usług, wbudowanych w nowe domy mieszkalne ma charakter wykraczający poza potrzeby terenów wiejskich i jest typowy dla dużych nowopowstających skupisk domów pod Warszawą.

Zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy dopuszczają lokalizowanie usług na terenach mieszkaniowych, jednak pod warunkiem, że ich uciążliwość będzie ograniczona do granic działki i nie będzie powodowała uciążliwości dla sąsiadów.

W gminie brak jest dużych zakładów przemysłowych, co zgodne jest z prowadzoną od wielu lat polityką rozwijania funkcji mieszkaniowej jako dominującej. Funkcjonujące zakłady należą do branży przetwórstwa rolno-spożywczego oraz usług budowlanych i składów. Większe tereny wskazane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy do zainwestowania w tych kierunkach znajdują się w Uwielinach i Ustanowie.

3.5. CMENTARZE

Na terenie gminy Prażmów funkcjonują 2 cmentarze grzebalne w Jeziórku i Prażmowie. Obecnie nie przewiduje się powiększenia terenów przewidzianych na te cele.

3.6. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

3.6.1. CHARAKTERYSTYKA ROLNICZEJ PRZYDATNOŚCI GLEB

Gmina Prażmów położona jest w granicach Piaseczyńsko-Nadarzyńskiego Regionu glebowo-rolniczego i charakteryzuje się przewagą gleb bardzo dobrych i dobrych. Powyższe ma odzwierciedlenie w wysokim udziale gruntów użytkowanych rolniczo w stosunku do ogólnej powierzchni gminy.

Użytki rolne stanowią około 68% powierzchni całej gminy. Wśród wszystkich gruntów użytkowanych rolniczo na terenie gminy Prażmów, przeważają grunty orne stanowiące ok. 80%. Pozostałe 20% stanowią użytki zielone. Wg danych zamieszczonych w tabeli nr 5, wśród gleb ustawowo chronionych, w granicach gminy występują gleby klasy bonitacyjnej IIIa i IIIb (19% gruntów ornych). Największą powierzchnię zajmują grunty IV klasy bonitacyjnej (44%). Gleby III i IV klasy bonitacyjnej należą w przewadze do kompleksów glebowych żytnich bardzo dobrych i dobrych (45% areału użytków rolnych). Największa ich

koncentracja występuje w rejonie wsi: Wola Prażmowska, Zadębie, Wola Wągrodzka, Koryta, Ludwików, Kędzierówka oraz nieco mniejsze powierzchnie we wsiach Łoś, Ustanów i Uwieliny.

Wśród gleb o gorszych warunkach dla rolnictwa wyróżnia się gleby V i VI klasy bonitacyjnej, stanowiące 37 % powierzchni użytków rolnych. Według kompleksów przydatności dla rolnictwa stanowią one kompleksy żytnie słabe i bardzo słabe oraz kompleksy zbożowo – pastewne mocne i słabe. Znaczne powierzchnie opisanych wyżej gleb występują między innymi na terenie sołectw: Jeziórko, Krępa, Bronisławów, Ławki, Biały Ług, Wilcza Wólka oraz Nowy Prażmów.

Gleby z klas V i VI z uwagi na dużo mniejszą przydatność do celów rolniczych w stosunku do wyższych klas bonitacyjnych, powinny być w pierwszej kolejności wykorzystane na cele nierolnicze.

Grunty orne			**Użytki zielone**		
klasa	**ha**	**%**	**klasa**	**ha**	**%**
I	-	-	**I**	-	-
II	-	-	**II**	-	-
IIIa	353	8	**III**	33	3
IIIb	485	11	**-**	-	-
IVa	882	20	**IV**	573	52
IVb	1058	24	**-**	-	-
V	1323	30	**V**	429	39
VI	265	6	**VI**	66	6
VIz	44	1	**VIz**	-	-
Razem	**4410**	**100**	**Razem**	**1101**	**100**

Tabela 5 *Zestawienie gleb według klas bonitacyjnych w gminie Prażmów*

Analiza gleb pod kątem kompleksów przydatności dla rolnictwa wskazuje na dominację żytnich kompleksów glebowych (63% powierzchni gminy, z czego 45% areału stanowią kompleksy: żytni bardzo dobry i dobry). Drugą grupę stanowią kompleksy zbożowo - pastewne (ogółem 34 %) z dominacją kompleksu zbożowo – pastewnego słabego, który stanowi 23 % ogólnej powierzchni gminy. Należy podkreślić, że wśród kompleksów pszennych występuje jedynie najgorszy dla rolnictwa - tzn. kompleks pszenny wadliwy, który stanowi zaledwie 3%.

Kompleks przydatności	Powierzchnia	
	ha	%
1- pszenny bardzo dobry	-	-
2 – pszenny dobry	-	-
3- pszenny wadliwy	300	3
4- żytni bardzo dobry	2100	24
5 – żytni dobry	1800	21
6 – żytni słaby	900	11
7 – żytni bardzo słaby	600	7
8 – zbożowo – pastewny mocny	900	11
9 – zbożowo – pastewny słaby	2011	23
Razem	**8611**	**100**

Tabela 6 *Zestawienie gleb według kompleksów przydatności w gminie Prażmów*

3.6.2. UŻYTKOWANIE GRUNTÓW I STAN WŁADANIA UŻYTKAMI ROLNYMI

Grupy użytkowników Wyszczególnienie gruntów		Ogółem powierzchnia administracyjna gminy		Gospodarstwa indywidualne		Pozostałe	
		Ha	%	ha	%	ha	%
Powierzchnia ogólna		8611	100	6594	76,6	2017	23,4
Użytki rolne (razem)		5821	67,4	5385	62,5	436	4,7
w tym:	grunty orne	4720	54,7	4088	47,4	632	4,7
	użytki zielone	1101	12,7	966	11,2	135	-
	sady	brak danych	brak danych	301	3,9	brak danych	brak danych
Lasy i grunty leśne		1993	23,1	670	7,8	1323	7,8
Grunty pod wodami		69	1,0	53	0,6	16	0,2
Nieużytki / tereny budów		170	2,0	106	1,3	64	0,7
Pozostałe grunty		558	6,5	380	4,4	178	2,1

Tabela 7 *Struktura użytkowania gruntów na terenie gminy*

Gmina Prażmów położona jest w regionie rozwoju rolnictwa.

Z powyższego zestawienia wynika, iż w strukturze użytkowania dominują użytki rolne, wśród których przeważają grunty orne (80%) przy mniejszym udziale użytków zielonych (20%).

Należy zaznaczyć, że wśród grup użytkowników dominują gospodarstwa indywidualne, stanowiące 76,6 % ogólnej powierzchni gminy. Pozostałe 23,4 % to gospodarstwa państwowe

(łącznie z gruntami w zasobie AWSRSP, ALP i innymi gruntami Skarbu Państwa), grunty komunalne Gminy, spółdzielni, kościołów oraz wspólnot wiejskich.

3.6.3. GOSPODARSTWA INDYWIDUALNE

Wśród 1450[1] gospodarstw indywidualnych na terenie gminy dominują gospodarstwa o powierzchni 1 do 2 ha, przy czym średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Prażmów wynosi ok. 4,5 ha. Ze względu na rozdrobnioną strukturę produkcja rolna w wielu gospodarstwach na terenie gminy stanowi jedynie zabezpieczenie potrzeb własnych. Problemy te przedstawia tabela Nr 8.

Wielkość gospodarstwa w ha	Liczba gospodarstw	Łączna powierzchnia w ha	% łącznej powierzchni
1-2	680	1100	17
2-5	440	1825	28
5-7	160	1965	15
7-15	170	2210	34
>15	20	494	6
Razem	1450	6594	100

Tabela 8 *Struktura indywidualnych gospodarstw rolnych*

Na obszarze użytków rolnych znajdujących się we władaniu gospodarstw indywidualnych na rok 2002, pod zasiewem znajduje się 1796,26 ha, przy czym największe powierzchnie gruntów ornych są wykorzystane pod uprawę mieszanek zbożowych (467,84 ha), żyta (386,07 ha) i owsa (281,75 ha). Największe wykorzystanie powierzchni gruntów ornych pod zasiew w stosunku do powierzchni danego sołectwa występuje w: Woli Prażmowskiej (240,87 ha), Ustanowie (119,32 ha), oraz Woli Wągrodzkiej (137,84 ha).

Wśród zwierząt hodowlanych na pierwszym miejscu (stan na rok 2002) plasuje się trzoda chlewna w ilości 2752 sztuk w gminie, zaś nieco niżej bydło z ogólną ilością 1044 sztuk (w tym 545 sztuk krów dojnych).

Wsiami najbardziej wyspecjalizowanymi w hodowli trzody chlewnej są: Wola Prażmowska (525 sztuk), Dobrzenica (466 sztuk), Wola Wągrodzka (444 stuki) oraz Zadębie (418 sztuk). Hodowla bydła najsilniej rozwinęła się natomiast we wsiach: Wola Prażmowska (171 sztuk), Kolonia Gościeńczyce (89 sztuk; wysoki odsetek krów

[1] dane ze *Strategii rozwoju gminy Prażmów* 2003

dojnych – ok. 68 %), Wola Wągrodzka (84 sztuk) oraz Prażmów (70 sztuk), a także w nieco mniejszej ilości w Zadębiu (68 sztuk) oraz w Zawodnem (64 sztuki).

Rozdział 4.

STAN ŁADU PRZESTRZENEGO I WYMOGÓW OCHRONY

Zasady ładu przestrzennego określają przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tworzone dla poszczególnych fragmentów gminy. Gmina Prażmów pokryta jest w 100% planami zagospodarowania, sporządzonymi po 1995 roku, których treść wynikała z przesłanek zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z potrzeb inwestycyjnych, bądź też ochrony środowiska przyrodniczego.

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy wziąć pod uwagę, że ochrona ładu przestrzennego gminy uwarunkowana jest między innymi wyeksponowaniem najbardziej wartościowych układów urbanistyczno - architektonicznych, eliminacją dysharmonizujących elementów zagospodarowania z wartościami krajobrazowymi gminy, przeprowadzeniem rewitalizacji obszarów o niskiej atrakcyjności i niskich walorach architektonicznych.

Ład przestrzenny gminy opierać się będzie głównie na racjonalnym dysponowaniu przestrzenią, harmonijnym planowaniu inwestycji, wyraźnym rozdzieleniu zabudowy o różnym przeznaczeniu, a także na kształtowaniu obszarów, na których powinno się ograniczać zabudowę, na unikaniu rozpraszania się zabudowy i na intensyfikacji zabudowy w jednostkach już zabudowanych. Ład przestrzenny można osiągnąć również poprzez wyznaczanie wskaźników zabudowy, w tym jej wysokości, kształtu i bryły oraz poprzez wskazanie granicznych wielkości działek, ustalenie wskaźników dotyczących powierzchni i linii zabudowy.

Pojęcie ładu przestrzennego zmienia się w czasie. Nowa różnorodna zabudowa, intensywne procesy urbanizacji zachwiały tradycyjne układy ruralistyczne poszczególnych wsi, do tego stopnia, że trudno obecnie zidentyfikować pierwotny charakterystyczny układ urbanistyczny.

W zakresie stanu ładu przestrzennego i wymogów ochrony, istotne z punktu widzenia projektowanej zmiany „Studium …" jest uregulowanie planowanego sposobu zagospodarowania, dzięki czemu możliwe będzie zweryfikowanie w tym zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W/w działania pozwolą na niekonfliktowe współistnienie terenów o różnych funkcjach i sposobach użytkowania.

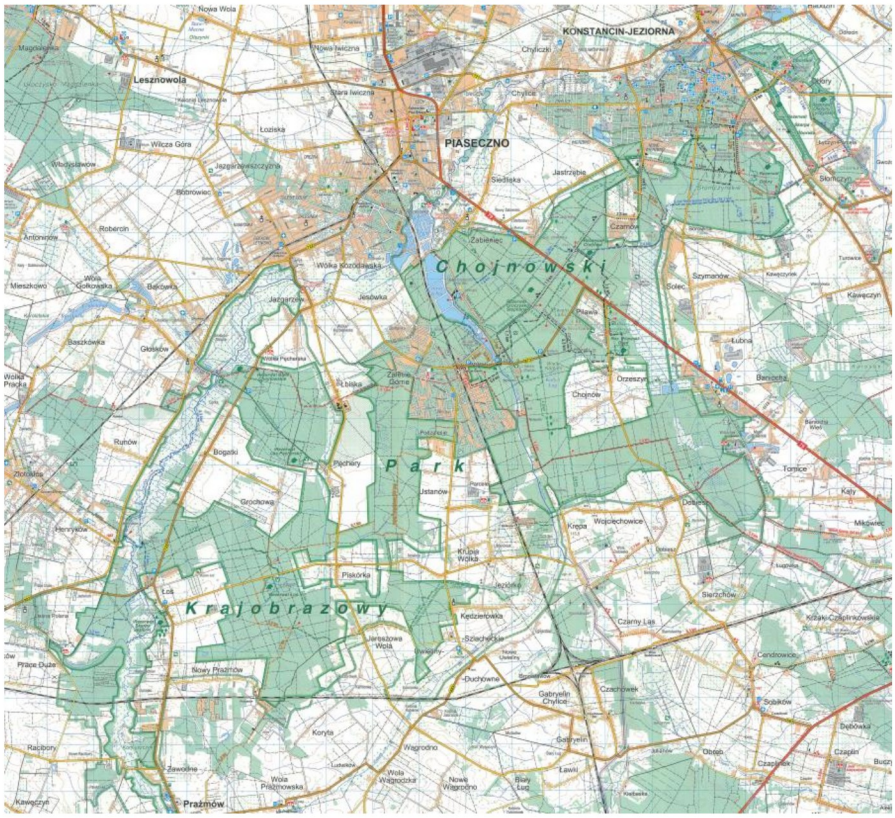
Rozdział 5.

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

5.1. STRUKTURA PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWA GMINY

Warunki przyrodnicze w gminie charakteryzują się różnym stopniem naturalności lub przekształcenia. Podstawowym założeniem kształtowania struktury przyrodniczej gminy powinno być dążenie do tego, aby całość tworzyła powiązany funkcjonalnie i strukturalnie system płatów i korytarzy, jak np. model „matryc – płatów – korytarzy".[2]

Podstawowe elementy zielonego szkieletu na obszarze objętym opracowaniem stanowią: zwarte kompleksy leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, mozaika terenów rolno-łąkowo-leśnych oraz dolina rzeki Jeziorki, stanowiące łącznie ciąg przyrodniczy o znaczeniu co najmniej regionalnym.



Rysunek 3 *Chojnowski Park Krajobrazowy na powiatu piaseczyńskiego*

Istotne są również mniejsze dolinki boczne, będące miejscami spływu wód, mas powietrza, migracji roślin i zwierząt. Podobne funkcje pełnią powierzchnie łąk, pastwisk i pól ornych; trwałe zadrzewienia i zakrzewienia; ciągi zieleni wzdłuż cieków wodnych i rowów, zieleń urządzona, zieleń cmentarna, obszary zmeliorowane. Jako uzupełniające należy

[2] wg Formana i Godrona 1986.

traktować pasy i płaty zieleni: ogródków działkowych, sadów, pasmowej zieleni nieurządzonej wzdłuż torów, dróg czy drobnych cieków wodnych, zieleń ogrodów przydomowych, a także powierzchnie biologicznie czynne pozostawione w granicach poszczególnych działek.

Celem wszelkich zabiegów powinno być utrzymanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, zachowanie ich potencjału biologicznego, ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska powinno służyć zachowanie właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie gminy obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych, intensywnie użytkowanych gospodarczo.

Wszystkie w/w elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W oparciu o ten przyrodniczy szkielet powinny być kształtowane tereny o innych funkcjach. W ramach kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wskazane jest:

- zachowanie i ochrona zieleni istniejącej;
- zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy;
- uzupełnianie zadrzewień zgodnie z siedliskiem, głównie wzdłuż cieków wodnych i w obniżeniach terenowych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych – zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, fragmentów zabagnionych, torfowisk, wydm;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zieleni – poprzez oszczędne gospodarowanie przestrzenią i ograniczanie niepotrzebnych cięć tej przestrzeni;
- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem terenów łąk i pastwisk oraz gruntów ornych, w tym zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych;
- eliminacja dzikich wyrobisk, stanowiących typowe miejsca lokalizowania dzikich, a więc niekontrolowanych wysypisk.

Taka polityka jest tym bardziej uzasadniona, że część północna gminy stanowi jedno z kluczowych ogniw systemu ochrony ekologicznej Warszawy – południowe ogniwo pierścienia osłonowego Warszawy.

Warto tu przedstawić wybrane ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, kształtujących zasady szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy:

- zachowanie i ochrona kompleksów przyrodniczych o najwyższym potencjale biologicznym, w szczególności dotyczy to lasów, cieków wodnych i ich dolin oraz ciągów powiązań przyrodniczych lokalnych i regionalnych;
- zachowanie istniejących powierzchni wodnych oraz stosowanie małej retencji;
- ochrona przed zanieczyszczeniami środowiska gruntowo-wodnego;
- ochrona i uzupełnianie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym;
- ochrona drobnych elementów naturalnej rzeźby terenu: dolin, obniżeń, skarp i wydm;
- ochrona gleb wysokiej klasy przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze;
- ochrona gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia;
- ochrona środowiska poprzez rozwój infrastruktury środowiska;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- wprowadzone strefy uciążliwości od dróg, linii kolejowej i linii elektroenergetycznej 220 kV oraz strefy sanitarne od granic cmentarza.

5.2. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE, WARUNKI GEOLOGICZNE I GEOMORFOLOGICZNE

Gmina leży przede wszystkim w granicach Równiny Warszawskiej, a w części zachodniej fragmentarycznie na Wysoczyźnie Rawskiej (wg podziału fizycznogeograficznego Kondrackiego), chociaż granice między tymi mezoregionami nie są wyraźne.

Równina Warszawska stanowi zdenudowaną powierzchnię akumulacji lodowcowej. Położona jest powyżej 100 m n.p.m., a od doliny Wisły oddzielona jest bardzo wyraźną skarpą. W budowie geologicznej dominują piaski gliniaste i gliny lodowcowe, rzadziej piaski i żwiry wodnolodowcowe. Powierzchnia jest wyrównana, rozcięta przez nieliczne doliny, w tym przede wszystkim przez dolinę Jeziorki.

Na powierzchni wysoczyzny Rawskiej występują gliny morenowe oraz żwirowe ostańce strefy moren czołowych stadiału Warty zlodowacenia środkowopolskiego. Wysoczyzna obniża się łagodnie w kierunku Równiny Warszawskiej. Z wysoczyzny spływa na wschód dopływ Wisły – Jeziorka.

Teren gminy wznosi się więc generalnie w kierunku zachodnim, od około 110 m n.p.m. do około 125 m n.p.m., rzeźba jest wyrównana, powierzchnię rozcinają doliny rzek Jeziorki, Zielonej i Czarnej.

Obszar gminy geologicznie leży w Niecce Warszawskiej, zbudowanej z utworów górnej kredy, trzeciorzędu i czwartorzędu.

5.3. GLEBY I SUROWCE MINERALNE

Znaczna część gleb na analizowanym obszarze wykształciła się z piasków naglinowych, piasków słabo gliniastych, luźnych i gliniastych lekkich; część powstała na utworach wodnolodowcowych, piaskach wydmowych i eolicznych. Niewielka część gleb wytworzyła się z płytkich murszy i torfów. Występują tu zatem gleby z reguły słabe i średnie, typu pseudobielicowych i brunatnych wyługowanych; stosunkowo małe obszary zajmują czarne ziemie zdegradowane i gleby szare; w dolinach Jeziorki i Zielonej – występują mady, gleby mułowo-torfowe i czarne ziemie właściwe.

Na terenie gminy brak jest udokumentowanych złóż kopalin, nie jest prowadzona eksploatacja.

5.4. WODY POWIERZCHNIOWE

Teren gminy znajduje się w zlewni Wisły; wody są odprowadzane m.in. przez rzekę Jeziorkę oraz jej największy dopływ rzekę Zieloną. Ponadto teren odwadniają liczne bezimienne cieki i rowy melioracyjne. Spotyka się również niewielkie lokalne zbiorniki wodne, stawy, tereny zabagnione i trwale uwilgotnione - cenne ekologicznie i wskazane do zachowania i ochrony.

Na obszarze gminy istnieje stosunkowo gęsta sieć rowów melioracyjnych, niestety bardzo często w złym stanie technicznym. Sytuacja ta, z racji ochrony środowiska gruntowo-wodnego, wymaga pilnego uporządkowania.

Wody gruntowe występują na różnych głębokościach. Generalnie na obszarze Równiny Warszawskiej poziom wód gruntowych obserwuje się z reguły na głębokości ponad 2 m p.p.t. Obszary płytkich wód gruntowych to doliny rzek, gdzie ich poziom jest bezpośrednio uzależniony od opadów atmosferycznych i stanu wód w rzekach, oraz w lokalnych obniżeniach terenu – wody gruntowe występują tam na głębokości 0.5-2 m p.p.t. Miejscami w zagłębieniach bezodpływowych utrzymuje się trwale wysoki poziom wód gruntowych i powstają zabagnienia.

Teren gminy graniczy na wschodzie z obszarem ochronnym (OWO) wydzielonego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr–222 - Dolina rz. Środkowa. Wisła (Warszawa-Puławy).

5.5. WARUNKI METEOROLOGICZNE

Teren gminy znajduje się w centralnej części regionu klimatycznego mazowiecko-podlaskiego. Średnia temperatura lipca wynosi +19^{o}C temperatura stycznia –3^{o}C, opad roczny 550-575mm, liczba dni w roku z opadem 150-155, okres wegetacyjny trwa około 210-212 dni, a okres bezprzymrozkowy ok. 170 dni.

5.6. ŚWIAT ROŚLIN

Na terenie gminy wykryto dotychczas ponad 290 gatunków roślin naczyniowych, w tym 55 drzew, krzewów i krzewinek. Potencjalne znaczenie gospodarcze ma 20-30% zauważonych gatunków.

5.7. LASY

Lesistość w gminie Prażmów wynosi 25,1%. Ogólna powierzchnia lasów w gminie 2170,40 ha, w tym 1062.76 ha stanowią lasy nadleśnictwa Chojnów. Pozostałe lasy na terenie gminy, nie będące własnością Skarbu Państwa, są również nadzorowane przez Nadleśnictwo Chojnów. Jest to około 1107 ha, z czego własność osób fizycznych stanowi ok. 1000 ha lasów, a resztę wspólnot gruntowych. Są to obszary zalesione, nie notuje się w ich granicach zrębów całkowitych.

W nadleśnictwie istnieją dwa programy zalesiania gruntów porolnych, ale brakuje aktualnie chętnych do ich realizacji. Drzewostany Nadleśnictwa Chojnów pochodzą głównie z odnowień sztucznych, dotyczy to przede wszystkim drzewostanów iglastych. Drzewostany liściaste, oprócz sadzenia i siewu powstały niekiedy również przez odnowienie naturalne.

Jedynie niewielkie fragmenty lasów nadleśnictwa, znajdujących się w granicach gminy, stanowią lasy ochronne:

- lasy wodochronne – o powierzchni 74.63 ha, występują w oddziałach: 290, 291, 292A;
- lasy wokół miast – o powierzchni 84.83 ha, występują w oddziałach: 201-204, 206, 207.

Podstawowym gatunkiem lasotwórczym w nadleśnictwie jest sosna, która występuje niemal na ¾ powierzchni leśnej; tworzy drzewostany jednogatunkowe oraz mieszane z domieszką brzozy i dębu. Występuje niemal na wszystkich siedliskach, za wyjątkiem siedlisk zabagnionych. Na siedliskach borowych świeżych jest zdecydowanie gatunkiem dominującym, na siedliskach wilgotnych notuje się duży udział brzozy.

Oprócz tego, na terenie nadleśnictwa dość istotne funkcje lasotwórcze pełnią: dąb, brzoza i olsza. Drzewostany dębowe stanowią ponad 9% powierzchni leśnej; występują przeważnie na siedliskach lasowych, są rodzimego pochodzenia i odznaczają się stosunkowo dobrą jakością. Dąb przeważnie tworzy drzewostany mieszane, występuje z sosną, brzozą, jesionem, grabem, lipą. Brzoza, stanowiąca ponad 8.5% powierzchni leśnej, tworzy z reguły drzewostany mieszane z udziałem sosny, dębu, olszy i innych; występuje na wszystkich siedliskach. Na siedliskach zabagnionych (BMb, LMb, Ol, OlJ) oraz w mniejszym stopniu na siedliskach wilgotnych (LMw, Lw) podstawowym gatunkiem jest olsza, zajmująca ponad 5.6% powierzchni leśnej. Na siedliskach olsu i olsu jesionowego tworzy z reguły lite drzewostany. Najczęstszym gatunkiem domieszkowym olszy jest brzoza oraz w mniejszym stopniu jesion.

Na siedliskach wilgotnych tworzy przede wszystkim drzewostany mieszane z sosną, brzozą, dębem i innymi gatunkami; występuje również jako domieszka w innych drzewostanach. Pozostałe gatunki występujące na terenie nadleśnictwa nie mają wielkiego znaczenia lasotwórczego, zajmują niecałe 2.6% powierzchni, są to głównie: modrzew, świerk, wiąz, jesion, grab, topola, osika. Rzadko tworzą lite drzewostany, z reguły towarzyszą ww. gatunkom.

Na terenie nadleśnictwa nie ma specjalistycznych opracowań fitosocjologicznych i faunistycznych. Stwierdzono jednak występowanie wielu gatunków zwierząt, w tym znajdujących się pod ochroną ścisłą, częściową lub chronionych okresowo.

Zagrożenia biotyczne dla gospodarki leśnej:

- owady (niebezpieczne zwłaszcza dla zbiorowisk z dominującym udziałem sosny);
- zwierzęta łowne (niszczone są przez nie m.in. uprawy i młodniki);
- grzyby patogeniczne (zagrożenie głównie ze strony huby korzeniowej i opieńki miodowej), powodujące choroby lub zamieranie drzew.

Zagrożenia abiotyczne:

- wielkość opadów, temperatury powietrza, niekorzystne zjawiska atmosferyczne i zdarzenia meteorologiczne;
- pożary – zagrożenie to wynika z dużej penetracji lasów przez ludzi.

Wpływ człowieka:

- zaśmiecanie;
- nadmierna penetracja;

- kłusownictwo;
- kradzieże sadzonek z upraw i niszczenie drzewek, głównie świerkowych;
- celowe podpalenia lasów;
- niszczenie urządzeń i obiektów infrastruktury turystycznej;
- niszczenie i kaleczenie drzew;
- niszczenie stanowisk roślin chronionych; płoszenie zwierzyny;
- niszczenie gniazd mrowisk.

Inne zagrożenia:

- bezpośrednie sąsiedztwo dużej aglomeracji;
- rozwój komunikacji;
- rozwój zabudowy;
- zintensyfikowana produkcja rolna.

Stan zdrowotny i sanitarny drzew w granicach nadleśnictwa jest dobry, co wynika z prowadzonych kontroli; drzewostany nie znajdują się pod ujemnym działaniem przemysłu.

5.8. ŚWIAT ZWIERZĄT

Na terenie gminy stwierdzono występowanie 93 gatunków ptaków, 9 gatunków ssaków i 3 gatunki płazów.

5.9. UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE

Podstawowe wskazania dla zagospodarowania, w tym ograniczenia i predyspozycje terenów dla określonych funkcji, wynikające z analizy zebranego materiału:

- wskazane jest, aby wyłączyć z zainwestowania tereny najbardziej cenne przyrodniczo i pozostawić je w aktualnym użytkowaniu, z reguły rolnym lub leśnym;
- wskazana ochrona przed zainwestowaniem gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych gleb;
- wskazana jest ochrona naturalnych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, małych fragmentów leśnych, miedz, zarośli i oraz oczek wodnych - zakaz ich osuszania, zasypywania bagien, torfowisk itp. – cenne byłoby wprowadzenie nakazu zachowania ich w krajobrazie w stanie naturalnym (ochrona ich znaczenia ekologicznego, w ramach retencji wód, tworzonych przez nie walorów krajobrazowych, powiązań ekologicznych itp.);

- wskazane jest utrzymanie i ochrona lasów – w celu m.in. zwiększenia retencyjności obszaru, stabilizacji warunków klimatycznych, ze względu na ich walory ekologiczne oraz funkcje: wodochronne, glebochronne i inne;
- szczególnie wskazana jest poprawa stanu urządzeń sieci melioracji wodnych oraz stały monitoring prawidłowego funkcjonowania melioracji wodnych (w wyniku wadliwości ich funkcjonowania – może dojść na znacznych powierzchniach gminy do zachwiania równowagi stosunków wodnych; rowy melioracyjne są również często odbiornikiem nieoczyszczonych ścieków i odpadów);
- wskazane jest zagęszczanie zabudowy mieszkaniowej i jej koncentracja na terenach już zainwestowanych (zmniejszenie skutków rozwoju mieszkalnictwa na terenach niewystarczająco uzbrojonych i cennych przyrodniczo bądź o gorszych warunkach geotechnicznych; ochrona przestrzeni rolniczo – łąkowej przed niepotrzebnym, spontanicznym czy chaotycznym zainwestowaniem);
- wskazane uzależnianie rozwoju zabudowy od wyeliminowania istniejących braków infrastrukturalnych - zwłaszcza sieci kanalizacji sanitarnej i również deszczowej na terenach usługowych i produkcyjnych;
- wskazane jest stosowanie odległości ochronnych od obiektów uciążliwych (od tras komunikacyjnych, linii wysokiego napięcia, od uciążliwych obiektów punktowych);
- w ramach ochrony jakości powietrza - wskazane w przyszłości stopniowe zwiększanie udziału paliw ekologicznych w gospodarce cieplnej;
- wskazane prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów;
- wskazane ograniczenie do niezbędnego minimum lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; w przypadku konieczności wprowadzenia tego typu przedsięwzięć, nakaz wprowadzenia odpowiednich ograniczeń dla zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wynikających z przepisów odrębnych – dotyczy to między innymi: cmentarzy, napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia; gazociągów wysokiego ciśnienia; wież telefonii komórkowej; linii kolejowej oraz dróg publicznych.

Rozdział 6.

ŚRODOWISKO KULTUROWE

6.1. HISTORIA

Pierwsze wzmianki o Prażmowie oraz znajdującej się tu parafii pochodzą z początku XV wieku. Od roku 1468 do 1768 właścicielami Prażmowa i okolicznych miejscowości był ród Prażmowskich herbu Belina. Z tego rodu pochodził między innymi Mikołaj Prażmowski arcybiskup gnieźnieński i prymas Polski. Kolejnymi właścicielami dóbr Prażmowskich do końca XVIII wieku była rodzina Roztworowskich herbu Nałęcz. Na początku wieku XIX Prażmów kupił Piotr Czołchański herbu Sas, pięć lat później Wilhelm Antoni von Klewitz. Od 1805 roku przez sto lat Prażmów należał do rodziny Ryxów herbu Pierścień, w XX wieku kilkakrotnie zmieniał właścicieli.

W Prażmowie znajdowała się siedziba gminy do roku 1867, kiedy to miejscowości okoliczne znalazły się w gminie Wągrodno. Od 1 lipca 1952 roku zmieniono nazwę gminy na Wola Wągrodzka, od 1973 Urząd Gminy Prażmów znajdował się w Woli Prażmowskiej. Od 30 grudnia 1999 roku siedziba Gminy znajduje się w Prażmowie w dotychczasowym miejscu.

W okolicach Prażmowa miały miejsce liczne bitwy i potyczki w okresie „potopu" na miejscowym cmentarzu pochowano żołnierzy szwedzkich. W czasie powstania styczniowego stoczono tu bitwę między wojskami carskimi, dowodzonymi przez generała Mallera-Zakomelskiego i oddziałem powstańczym, dowodzonym przez Grabowskiego.

6.2. ZABYTKI ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

Zasoby zabytkowe gminy są niewielkie. Nie wytypowano obiektów o wybitnych walorach zabytkowych. 6 obiektów zostało wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, a 7 jest wciągniętych do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6.3. ZABYTKI SAKRALNE

Zabytkową architekturę sakralną reprezentuje kościół parafialny p.w. Św. Franciszka z Asyżu, w którym znajdują się: barokowe ołtarze pochodzące z kościoła jezuitów z Warszawy, chrzcielnica zwieńczona rzeźbami Chrystusa i Jana Chrzciciela, tablice Ryxów. Pierwsze wzmianki o parafii w Prażmowie pochodzą z roku 1406. Znajdował się tu kościół drewniany, spalony w czasie działań wojennych w 1656 roku. Murowany kościół został wzniesiony na początku XIX wieku przez Piotra Czołchańskiego, dokończenie budowy i wystrój wnętrza ufundował Franciszek Ryx. Obiekt ten wpisany jest do rejestru zabytków.

L.p.	Miejscowość	Adres	Opis	Numer rejestru
1.	Prażmów	Al. Kasztanów 1	zespół dworski – stajnia	*1088*
2.	Prażmów	Al. Kasztanów 1	zespół dworski – gorzelnia	*1088*
3.	Prażmów	Ryxa 35 c	kościół parafialny	*1086/713*
4.	Prażmów	Ryxa 41 c	dwór – pałacyk Ryxa	*1087/46*
5.	Prażmów	Ryxa 41 c	park	*1087/46*
6.	Zadębie	Nr 16	chałupa drewniana	*1221*

Tabela 9 *Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków*

L.p.	Miejscowość	Adres	Opis	Uwagi
1.	Łoś	Parkowa	pozostałość założenia dworskiego	
2.	Ustanów	Parkowa 4	zespół dworski – dwór	
3.	Ustanów	Parkowa 4	zespół dworski – park	
4.	Wola Prażmowska	ul. Główna 57	zespół dworski – dwór	
5.	Wola Prażmowska	ul. Główna 57	zespół dworski – park	
6.	Krępa	ul. Dojazdowa	Cmentarz wojenny	
7.	Wola Prażmowska	ul. Główna 51	Folwark: obora, stajnie wozownia oraz owczarnia	
8.	Prażmów	ul. Czołchańskiego	cmentarz parafialny	
9.	Prażmów	ul. Czołchańskiego	Grobowiec Ryxów z kapliczką	
10.	Prażmów	ul. Młynarska 5	młyn	
11.	Prażmów	ul. Czołchańskiego	Cmentarz przykościelny	
12.	Prażmów	ul. F.Ryxa 35c	Kościół p.w. św. Franciszka	
13.	Prażmów	ul. F.Ryxa 41c	Dwór Ryxów	
14.	Prażmów	ul. F.Ryxa 41c	Park Dworski	
15.	Prażmów	al. Kasztanów 4	Gorzelnia Zespołu Dworskiego	
16.	Zadębie	Zadębie 16	Chałupa drewniana	

Tabela 10 *Obiekty i obszary wpisane do ewidencji zabytków*

6.4. DWORY I FOLWARKI

Najliczniejszą grupę obiektów zabytkowych stanowią zespoły dworskie; budynki wraz z założeniami parkowymi o charakterze krajobrazowym z końca XIX w. Zachowane zespoły dworskie znajdują się w Prażmowie, Woli Prażmowskiej i Ustanowie. Najciekawszy to pałacyk Ryxa w Prażmowie - budynek dworski murowany koniec XIX w.

6.5. BUDOWNICTWO ZABYTKOWE

Na terenie gminy zachowały się nielicznie drewniane budynki mieszkalne posiadające wartość zabytkową. Zabudowa mieszkaniowa, pomimo surowych form wystroju architektonicznego oraz przeważnie złego stanu technicznego, zachowała zabytkowy charakter. We wsi Zadębie została wpisana do rejestru zabytków drewniana chałupa (Zadębie nr 16).

6.6. PARKI I CMENTARZE

Na terenie gminy zachowały się pozostałości czterech parków dworskich (Prażmów, Wola Prażmowska, Ustanów, Łoś). Są to parki krajobrazowe, pochodzą głównie z XIX/XXw. Najlepiej zachowany jest park w Prażmowie, pozostałe zachowane w niewielkim stopniu o zatartym układzie kompozycyjnym, wymagają rewaloryzacji.

Na terenie gminy znajdują się dwa czynne cmentarze: w Jeziórku – Ustanówku i w Prażmowie.

Na terenach wsi Krępa znajduje się cmentarz żołnierzy rosyjskich i niemieckich z 1915 roku.

6.7. ARCHEOLOGIA

Na terenie gminy zlokalizowano 80 stanowisk archeologicznych o zróżnicowanej chronologii. Rozmieszczone są głównie wzdłuż rzeki Jeziorki oraz w okolicach wsi Wola Wągrodzka, Wągrodno i Zadębie. Wyznaczone zostały również strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej w rejonach wsi: Zawodne, Wilcza Wólka, Wola Prażmowska, Błonie, Zadębie, Biały Ług (szczegółowo podane w części II Studium dotyczącej kierunków zagospodarowania oraz oznaczone na rysunku studium)

6.8. KRAJOBRAZ

Zachowany do dziś krajobraz kulturowy gminy kształtował się w końcu XIX i początku XX wieku. Wsie mają najczęściej formy przysiółków ulicowych, o raczej skupionej

zabudowie zagrodowej lub grup budynków. Budynki ustawione kalenicowo do drogi stanowią formę przeważającą, choć spotykane są również układy szczytowe.

Generalnie krajobraz gminy cechują: rozległe tereny otwarte, luźno skupiona zabudowa wsi (dawne ulicówki) lub kolonijna zachowane układy pól i siedlisk w centralnej części gminy, różnorodna sieć drogowa oraz dość duża lesistość: w północnej części gminy - kompleks Lasów Chojnowskich, od zachodu - dolina rzeki Jeziorki (wchodzą w skład ChPK).

Krajobraz kulturowy wsi, szczególnie w północnej części gminy, został częściowo zaburzony poprzez intensywną zabudowę typu „podmiejskiego".

Na obszarze objętym zmianą „Studium .." nie występują: zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia, ustalenia planów ochrony parków kulturowych oraz inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 7.

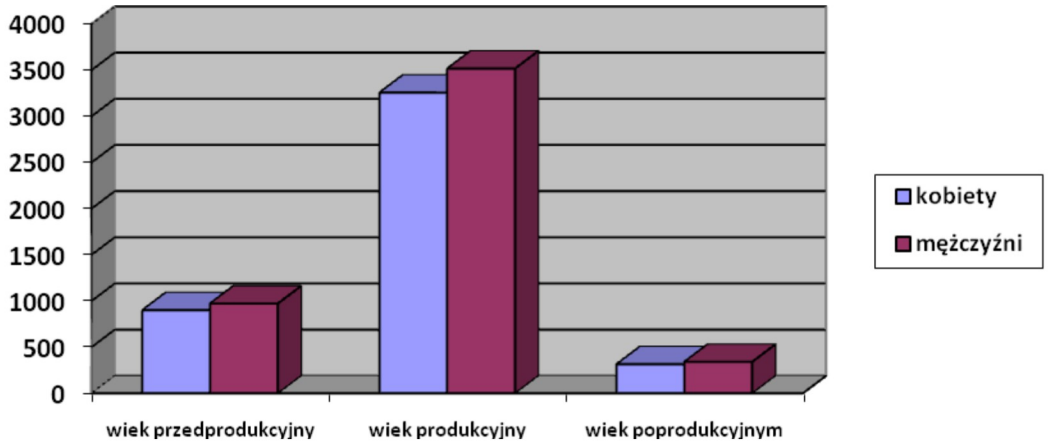
WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

7.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

Gmina Prażmów w lipcu 2003 r. liczyła łącznie 7493 mieszkańców, z czego zaledwie 386 zamieszkiwało miejscowość gminną. 31 marca 2011 liczba mieszkańców wyniosła 9644. Średnia gęstość zaludnienia w gminie wyniosła 111 osób/km^2.

Największymi miejscowościami w gminie są Ustanów, Łoś i Gabryelin. Liczba ludności w gminie Prażmów od lat systematycznie wzrasta. Spowodowane jest to wysoką migracją z okolic Warszawy do gminy i zasiedlaniem nowych domów. Najdynamiczniej przyrasta liczba ludności w miejscowościach Ustanów, Łoś, Gabryelin. Gmina zasilana jest przez napływających nowych mieszkańców natomiast przyrost naturalny utrzymuje się na niskim poziomie i nie odbiega od tendencji panujących w Polsce.

W ogólnej liczbie ludności gminy proporcja mężczyzn do kobiet wynosi 48% – 52%.. Wyraźna przewaga liczby kobiet nad liczbą mężczyzn jest w wieku poprodukcyjnym, związane jest to z nadumieralnością mężczyzn w wieku 50 lat i więcej.



Wykres 2 *Podział na płeć ze względu na wiek produkcyjny*

Wiek	Mężczyzn	Kobiet	Ogółem
0-2	147	182	329
3	47	47	94
4-5	112	131	243
6	49	55	104
7	51	43	94
8-12	277	265	542
13-15	186	171	357
16-17	110	145	255
18	78	51	129
19-65	2939	-	2939
19-60	-	2733	2733
powyżej 65	339	-	339
powyżej 60	-	756	756
ogółem	**4335**	**4579**	**8914**

Tabela 11 *Liczba mieszkańców na rok 2010 (kwiecień)*

7.2. RYNEK PRACY – ZATRUDNIENIE I BEZROBOCIE

Liczba osób w wieku produkcyjnym, tj. kobiet w wieku od 19 do 60 lat oraz mężczyzn w wieku od 19 do 65 lat, na terenie gminy wynosi 6518 osoby, czyli około 72,83% ogółu ludności gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy. Grupa ta rośnie w stosunku do lat poprzednich (59,4% w 2000 roku).

Spośród ogółu pracujących mieszkańców gminy Prażmów większość pracuje poza terenem gminy, stąd ilość osób zatrudnionych w poszczególnych działach gospodarki jest trudna do określenia.

7.3. WYKSZTAŁCENIE I EDUKACJA

Wychowanie przedszkolne

W Nowym Prażmowie znajduje się jeden publiczny (gminny) obiekt opieki przedszkolnej. W gminie znajduje się kilka prywatnych przedszkoli. Liczba ta systematycznie wzrasta.

Szkolnictwo

Na terenie gminy Prażmów funkcjonują 2 publiczne (gminne) szkoły podstawowe oraz 1 szkoła prywatna oraz 2 publiczne gimnazja.

Placówka szkolna	Liczba uczniów
Publiczne Gimnazjum w Prażmowie	155
Publiczne Gimnazjum w Uwielinach	115
Szkoła Podstawowa w Prażmowie	293
Szkoła Podstawowa w Uwielinach	277

Tabela 12 *Gminne placówki szkolne w 2005 r.*

Młodzież z gminy Prażmów naukę na poziomie ponad gimnazjalnym musi kontynuować poza obszarem gminy, najczęściej w Piasecznie lub Warszawie. Baza szkolna jest wystarczająca. Problemem w przyszłości będzie poprawa sieci szkolnej na terenie gminy w związku z rozwojem terenów mieszkaniowych.

7.4. OCHRONA ZDROWIA

Ochroną zdrowia zajmuje się Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Prażmowie, w którego skład wchodzą dwa ośrodki zdrowia: w Prażmowie i Uwielinach. Opieka lekarska sprawowana jest przez państwowe i prywatne gabinety stomatologiczne. Ilość lekarzy i stomatologów świadczących obecnie usługi na terenie gminy zabezpiecza podstawowe potrzeby mieszkańców gminy.

Najbliższy szpital i pogotowie ratunkowe znajduje się w Piasecznie, 12 km od miejscowości gminnej. Poważnym utrudnieniem w czasie dojazdu karetki do chorego mogą być korki oraz jednopoziomowe skrzyżowanie drogi powiatowej z linią kolejową w Zalesiu Górnym (gmina Piaseczno).

7.5. OPIEKA SPOŁECZNA

W Prażmowie przy ul. Piotra Czołchańskiego 17 znajduje się Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

7.6. KULTURA

Podstawową instytucją o charakterze kulturalnym na terenie gminy są: Biblioteka Publiczna Gminy Prażmów z siedzibą w budynku szkoły podstawowej, ul. Franciszka Ryxa 72 z filią w Woli Prażmowskiej ul. Główna 57 (stara siedziba Urzędu Gminy). Nie ma innych placówek kultury.

7.7. SPORT I WYPOCZYNEK

Istniejące w gminie obiekty sportowe, w podstawowym stopniu zaspokajają potrzeby mieszkańców w zakresie sportu. Zalicza się do nich boiska sportowe przy szkołach w Prażmowie i Uwielinach.

Na terenie gminy Prażmów funkcjonują zespoły ogródków działkowych w Nowym Prażmowie, Woli Prażmowskiej, Błoniu i Krępie, Jaroszowej Woli, Piskórce.

7.8. HANDEL

Liczba czynnych podmiotów gospodarczych wynosiła 797 (wg stanu na dzień 31.12.2010r.). Spośród nich 84,9% to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a 97,5% to mikroprzedsiębiorstwa. Firmy najczęściej prowadzą działalność związaną z handlem i naprawą pojazdów samochodowych (28,2%), budownictwem (14,6%) oraz działalność profesjonalną, naukową i techniczną (10,8%).

Ogólna liczba sklepów – 40.

Nie ma w Gminie Prażmów targowisk gminnych.

Poprzez uregulowanie działalności związanych z odprowadzeniem ścieków, w ramach terenów objętych zamianą „Studium …”, poprawie ulegną warunki i jakość życia mieszkańców gminy Prażmów.

Rozdział 8.

ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Instytucją odpowiedzialną za bezpieczeństwo ludności i mienia w gminie Prażmów jest: posterunek policji w Prażmowie,

Jednostki straży pożarnej mają siedziby w Woli Prażmowskiej, Wągrodnie, Uwielinach, Nowym Prażmowie oraz Jeziórku.

Na terenach objętych ustaleniami zmiany „Studium …" nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani inne obszary i obiekty, które mogłyby stanowić potencjalne źródło zagrożenia dla ludności i jej mienia.

Rozdział 9.

POTRZEBY I MOŻIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Do jednych z ważniejszych potrzeb gminy, które potwierdzają analizy zaliczyć należy uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy. W związku z powyższym przedmiotowa zmiana „Studium …", która reguluje możliwość prowadzenia działalności gospodarczych odprowadzeniem i oczyszczeniem ścieków z tereny gminy, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów związanych z ochroną środowiska, umożliwia bezkonfliktową koegzystencję terenów o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania.

2. Możliwości finansowania

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Prażmów na poszczególne lata oraz możliwość pozyskania części środków ze źródeł zewnętrznych lub funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, należy stwierdzić iż istnieją możliwości finansowe na realizację oczyszczalni ścieków.

3. Prognozy demograficzne

Ze względu na fakt, iż nie jest możliwe sporządzenie prognoz demograficznych dla terenów objętych zmianą „Studium …", odstępuje się od przeprowadzenia analizy w przedmiotowym zakresie.

4. Bilans terenów

Ponieważ bilans terenów ma na celu „określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę" oraz fakt, iż tereny objęte zmianą „Studium …" obejmują tereny pod oczyszczalnie ścieków, odstępuje się od przeprowadzenia analizy w przedmiotowym zakresie.

~~Rozdział 9.~~Rozdział 10.

MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Strategia Rozwoju Mazowsza przewiduje m.in.:

- poprawę ładu przestrzennego i funkcjonowania systemów infrastrukturalnych na obszarze aglomeracji warszawskiej,
- poprawę jakości powiązań komunikacyjnych, szczególnie szlaków transportowych o znaczeniu europejskim i regionalnym.

Generalnym celem rozwoju systemu transportowego województwa mazowieckiego jest osiągnięcie systemu zrównoważonego pod względem przestrzennym, społecznym i środowiskowym, zapewniającym wysoką sprawność połączeń o charakterze międzynarodowym, krajowym, regionalnym i lokalnym, dostosowanego do tempa wzrostu gospodarczego, wzrostu motoryzacji i postępujących zmian w zachowaniach komunikacyjnych.

Celami szczegółowymi są m.in.:

- rozwój sieci dróg szybkiego ruchu oraz usprawnienie obsługi i rozrządu ruchu tranzytowego,
- poprawa stanu technicznego dróg i bezpieczeństwa ruchu,
- zharmonizowanie rozwoju przestrzennego z układem drogowym, w tym dążenie do segregacji różnych rodzajów ruchu,
- zwiększenie roli kolei w obsłudze przewozów aglomeracyjnych i regionalnych,
- usprawnienie i rozwój regionalnego transportu pasażerskiego.

Wśród najważniejszych zadań, warunkujących osiągnięcie wymienionych celów, wymieniono m.in.:

- modernizację dróg wojewódzkich,
- wsparcie dla poprawy warunków obsługi koleją i komunikacją autobusową.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ustala m.in. rozwój ponadlokalnych systemów infrastrukturalnych, w tym:

- budowę dróg szybkiego ruchu (poza obszarem gminy), ale ułatwiające połączenie w gminą,
- usprawnienie powiązań transportowych wewnątrz regionu, w tym z Warszawą,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu i zmniejszenie uciążliwości ruchu tranzytowego,
- usprawnienie i rozwój regionalnego transportu autobusowego
- zwiększenie roli kolei w obsłudze przewozów regionalnych,
- poprawę funkcjonowania i wzmocnienie roli warszawskiego węzła komunikacyjnego.

W *Planie* wskazuje się m.in. na:

- modernizację większości dróg wojewódzkich, w tym modernizację przebiegającej przez gminę Prażmów drogi nr 722 do standardu dróg głównych ruchu przyspieszonego; w świetle obecnych funkcji pełnionych przez tę drogę oraz dużej liczby skrzyżowań i zjazdów, uzyskanie dla niej parametrów właściwych dla drogi głównej ruchu przyspieszonego w jej obecnym przebiegu jest niemożliwe bez zmiany sposobów powiązań z otaczającym obszarem i pozostałym układem drogowym oraz znaczącego poszerzenia pasa drogowego dla poprowadzenia dróg zbiorczych obsługujących zagospodarowanie, kosztem tego zagospodarowania.

W *Strategii Rozwoju Gminy Prażmów* stwierdza się, że istniejący układ drogowy zapewnia dobre połączenia między miejscowościami w gminie oraz połączenia z gminami sąsiednimi. Stan nawierzchni jest zróżnicowany, w szczególność remontów i modernizacji wymagają drogi gminne, niska jest również jakość obsługi komunikacją autobusową. Według *Strategii* położenie gminy w bliskości Warszawy oraz stosunkowo dobrze rozwinięty system drogowy stwarza szanse rozwoju dla gminy, jednak konieczna jest jego modernizacja.

Obowiązujące *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego* w gminie Prażmów ustalają m.in.:

- adaptację istniejącego przebiegu i szerokości pasa linii kolejowych Skierniewice – Łuków (II Paneuropejski korytarz transportowy dla ruchu towarowego i Warszawa – Radom wraz z urządzeniami kolejowymi (bocznice),
- przebieg autostrady A-2 lub drogi ekspresowej wzdłuż linii kolejowej Skierniewice – Łuków w pasie o szerokości w liniach rozgraniczających 60 m, który należy zlikwidować

w kolejnych planach miejscowych dla tych terenów, w związku z brakiem jej dalszego przebiegu w planach miejscowych gmin sąsiednich,

- adaptację istniejących dróg wojewódzkich:
  - drogi nr 722, jako drogi głównej o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m,
  - dróg nr 683 i 876, jako dróg zbiorczych o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m,
- adaptację istniejących dróg powiatowych, jako dróg zbiorczych o szerokości w liniach rozgraniczających 15 – 20 m,
- drogi gminne jako drogi lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
- możliwość wytworzenia dodatkowych skrzyżowań na drogach wojewódzkich i powiatowych przy zachowaniu odległości pomiędzy skrzyżowaniami zgodnie z przepisami szczególnymi,
- ograniczanie liczby zjazdów z dróg wojewódzkich i powiatowych,
- realizację docelowo dwupoziomowych skrzyżowań dróg wojewódzkich i powiatowych z koleją,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż kolei i dróg publicznych,
- zasięgi uciążliwości od kolei oraz dróg wojewódzkich i powiatowych,
- ochronę obiektów i terenów chronionych przed uciążliwościami tras komunikacyjnych,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych inwestorów na terenach własnych.

Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu transportowego gminy należą:

- niezhierarchizowany układ drogowy – drogi prowadzące ruch regionalny obsługują jednocześnie przyległą zabudowę, problem ten dotyczy głównie drogi wojewódzkiej nr 722, w mniejszym stopniu pozostałych dróg wojewódzkich i powiatowych,
- zagrożenie bezpieczeństwa ruchu, wynikające z braku kontroli dostępu do dróg wyższych klas i konfliktów wynikających ze wspólnego wykorzystywania jezdni przez wszystkich użytkowników, a w szczególności „niechronionych uczestników ruchu" (pieszych i rowerzystów), zmuszonych do korzystania z jezdni ze względu na brak chodników i ścieżek rowerowych,
- brak możliwości lub trudności w poprawie parametrów technicznych i użytkowych dróg wojewódzkich i powiatowych na terenach zabudowy, w zakresie ograniczenia dostępności

do drogi i obsługi przyległego zagospodarowania oraz zwiększenia odległości pomiędzy skrzyżowaniami, poprzez ograniczenie ich liczby,

- jednopoziomowe skrzyżowania dróg układu podstawowego z linią kolejową,
- zróżnicowany stan nawierzchni i braki w wyposażeniu w nawierzchnie twarde części dróg powiatowych i większości gminnych,
- niska jakość obsługi komunikacją zbiorową, szczególnie autobusową.

Uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- dobra dostępność komunikacyjna gminy,
- położenie przy linii kolejowej Warszawa - Radom, mogącej zapewnić dobre warunki dojazdu do pracy i nauki do Warszawy, pod warunkiem podwyższenia standardu obsługi,
- deklarowane w polityce państwa oraz w strategii i planie zagospodarowania województwa realizacja polityki transportowej opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, w tym poprawa stanu i warunków funkcjonowania dróg i komunikacji zbiorowej,
- możliwość uzyskania środków pomocowych na rozwój infrastruktury, wynikających z integracji europejskiej,
- rezerwy terenu w planach miejscowych, wystarczające dla modernizacji układu drogowego,
- możliwości budowy jezdni twardych oraz chodników i ścieżek rowerowych z uwagi na wystarczającą w większości szerokość pasów drogowych lub możliwości ich poszerzenia, przede wszystkim na terenach otwartych,

Zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- brak sprawnego wdrażania polityki transportowej państwa oraz województwa,
- opóźnienia w rozbudowie i modernizacji układu drogowego,
- stałe pogarszanie się jakości obsługi komunikacją publiczną,
- niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej,
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy modernizacji i rozbudowie układu drogowego.

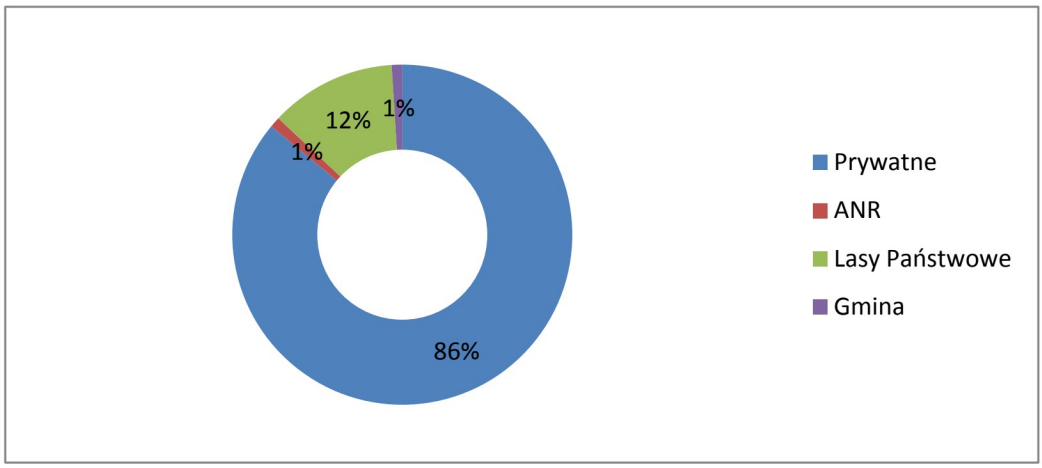
~~Rozdział 10.~~Rozdział 11.

STAN PRAWNY GRUNTÓW

Zdecydowana większość gruntów znajduje się we władaniu prywatnych właścicieli, w formie użytkowania wieczystego, bądź własności.

Wszystkie grunty objęte zmianą „Studium …" stanowią własność osób prywatnych.

Grunty komunalne stanowią niewielki odsetek całości gruntów, zaledwie 64,29 ha. (0,74%). Własność komunalną stanowią grunty pod szkołami, urzędem gminy, hydrofornie, obiekty sportowe, parki i tereny zieleni. Gmina jest właścicielem dróg o powierzchni zaledwie 3,56 ha.



Wykres 3 *Struktura własności gruntów*

~~Rozdział 11.~~Rozdział 12.

OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Wykaz obiektów prawnie chronionych wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów o walorach zabytkowych na terenie gminy Prażmów zamieszczono w rozdziale 6.

~~11.1.~~12.1. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

W Studium występują następujące formy ochrony przyrody tj.:

- Rezerwaty przyrody – 2,
- Parki krajobrazowe – 1,
- Obszary chronionego krajobrazu – 1,
- Pomniki przyrody – 12,
- Siedliska przyrodnicze.

~~11.1.1.~~12.1.1. WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Podstawy Prawne

- Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz.149);
- Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 93, poz.911);
- Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca 2001 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w odniesieniu do opisu granic (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 161 z 2001 r., poz.2363);
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42. poz. 870).

Zgodnie z rozporządzeniami powołującymi ten obszar, w WOChK w granicach gminy Prażmów oprócz strefy zasadniczej wyodrębnia się dodatkowo 7 obszarów strefy ochrony urbanistycznej:

- obszar nr 1: Krępa,
- obszar nr 2: Jeziórko – Ustanówek,
- obszar nr 3: Nowy Prażmów,
- obszar nr 4: Wilcza Wólka,
- obszar nr 5: Kol. Gościeńczyce, Błonie,
- obszar nr 6: Chosna
- obszar nr 7: Prażmów

~~11.1.2.~~12.1.2. CHOJNOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY WRAZ Z OTULINĄ

Podstawy Prawne

- Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 9, poz. 100);
- Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 171 z 18 października 2000 r. zmieniające Rozporządzenie Woj. Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 128 poz. 1226);
- Park krajobrazowy wraz z otuliną zajmują północną i zachodnią część gminy. Został on utworzony w 1993 r. w celu ochrony kompleksu Lasów Chojnowskich oraz doliny Jeziorki i rejonu skarpy wiślanej w Oborach (Rąkowski G., 2002).

Tereny objęte ochroną cechują wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe. Teren parku obejmuje największe skupiska lasu na południe od aglomeracji warszawskiej.

W granicach ChPK występują przede wszystkim tereny leśne (3/4 powierzchni stanowią lasy, 15% łąki, pastwiska i wody), tworzące mozaikę krajobrazową z istniejącą zabudową i terenami upraw rolnych. W krajobrazie przeważają tereny równinne wysoczyzny morenowej o stosunkowo mało urozmaiconej rzeźbie; najwyższe wzniesienia występują w części południowo zachodniej parku (126 m n.p.m.). Na zachodzie w wysoczyznę wcina się malowniczo meandrująca dolina Jeziorki, objęta częściowo ochroną rezerwatową (rezerwat Skarpa Jeziorki).

Lasy, mimo dotychczasowych przekształceń – stanowią naturalne lub zbliżone do naturalnych zespoły leśne, zgodne z siedliskiem: bory mieszane, bory świeże, grądy i lasy łęgowe. Dominują jednak bory mieszane z przewagą sosny zwyczajnej, wprowadzonej do drzewostanu na skutek dotychczasowej działalności człowieka. Ponadto najczęściej w drzewostanie występuje dąb szypułkowy, grab zwyczajny, rzadziej lipa, jesion, dąb i modrzew. Znaczne powierzchnie parku zajmują grądy typowe. Występują tu też dzikie drzewa owocowe, a także pojedyncze buki, wprowadzone prawdopodobnie sztucznie. W dolinach rzek, zwłaszcza Jeziorki, występują zbiorowiska łęgowe (olcha, jesion, wiąz szypułkowy i polny).

W granicach parku spotyka się również zespoły roślinności torfowiskowej, głównie torfowisk niskich oraz bujną roślinność łąkową (Walczak M. i inni, 2001). Równie cenne są

występujące tu zbiorowiska roślinności wodnej, szuwarowej i łąkowej – głównie w dolinach rzecznych.

W parku notuje się szereg gatunków chronionych oraz rzadkich w skali Mazowsza i kraju. Występują tu objęte ochroną: wiciokrzew pomorski, śnieżyczka przebiśnieg, storczyki, lilia złotogłów, podkolan biały, listera jajowata, gnieźnik leśny, wawrzynek wilczełyko.

Zróżnicowany krajobrazowo i ekologicznie teren parku zamieszkuje liczna zwierzyna: łosie, dziki, sarny, lisy, borsuki, tchórze, łasice, kuny, jenoty, około 100 gatunków ptaków, w tym rzadki na Mazowszu zimorodek oraz myszołów, krogulec, gołębiarz, puszczyk, uszatka, dzięcioł czarny i inne. (Walczak M. i in., 2001). Płazy i gady: zaskroniec, jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna, rzekotka drzewna, żaby i ropuchy. Ponadto wiele gatunków ryb w Jeziorce (szczupak, kiełb, kleń, miętus, płoć, okoń, czasem pstrąg tęczowy i pstrąg potokowy).

W parku, w granicach gminy leżą dwa rezerwaty: Łoś i Skarpa Jeziorki.

~~11.1.3.~~12.1.3. REZERWAT LEŚNY ŁOŚ

Powierzchnia rezerwatu wynosi 11,02 ha.

Podstawa prawna: Zarządzenie Ministra nr 119 z dnia 18.04.1989 r. (M.P. Nr 17 z 1989, poz. 120) - utworzenie rezerwatu Łoś.

Rezerwat znajduje się we wsi Łoś, w granicach leśnictwa Łoś, w oddziale 280ac, o powierzchni (11.02 ha). Powołany został w 1989 roku głównie w celu ochrony grądu niskiego śmiałkowego z wielogatunkowym drzewostanem (z dominacją dębu szypułkowego *Quercus robur*) i bogatym runem.

Podstawowe siedliskowe typy lasu stanowią w granicach rezerwatu: las mieszany świeży i las świeży. Główne zespoły leśne to *Tilio Carpinetum deschampsietum (*grąd*), Querco Carpinetum deschampsietum, populo Quercetum.*

W drzewostanie dominuje, więc dąb i sosna z osiką, ponadto występuje lipa drobnolistna, a sporadycznie grab, świerk i brzoza.

Podszyt tworzy przede wszystkim kruszyna (ochrona częściowa), leszczyna, dąb, grab, szakłak, trzmielina, dereń, wiąz.

W runie występuje m.in. gwiazdnica wielkokwiatowa, szczawik zajęczy, narecznica samcza, sałatnik, kuklik, malina, borówka czernica, rokiet, marzanna wonna (ochrona częściowa) czartawa pospolita, jastrzębiec sabudzki, niecierpek pospolity, kostrzewa olbrzymia, konwalia majowa (ochrona częściowa), storczyki: listeria jajowata (ochrona ścisła) (Program ochrony przyrody).

Wiek drzewostanu określa się na 65 - 85 lat.

Według głównego przedmiotu ochrony jest to rezerwat typu fitocenotycznego (Fi), podtypu zbiorowisk leśnych (zl); wg głównego typu środowiska – typu lasów i borów (L), podtypu lasów nizinnych (lni).

Rezerwat nie posiada planu ochrony.

~~11.1.4.~~12.1.4. REZERWAT KRAJOBRAZOWY SKARPA JEZIORKI

Powierzchnia rezerwatu wynosi 7,13 ha.

Podstawa prawna:

- Zarządzenie Ministra nr 41 z dnia 31.12.1993 r. (M.P. Nr 5 z 1994, poz. 42) – utworzenie rezerwatu Skarpa Jeziorki;
- Rozporządzenie nr 274 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 roku (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr269, poz.6860)

Rezerwat został powołany w 1994 roku, we wsi Łoś, w granicach uroczyska Park w leśnictwie Łoś, w oddziale 293.

Jest to fragment wierzchowiny oraz stoku skarpy doliny rzecznej z wąwozami erozyjnymi wraz z zachodnim brzegiem doliny Jeziorki; szczególnie cenny jest tu starodrzew; występują tu zbiorowiska grądowe z licznymi drzewami pomnikowymi. Większość terenu pokryta jest drzewostanem leśnym, część stanowią łąki w dolinie rzeki i pas zadrzewień łęgowych wzdłuż koryta rzeki. Najcenniejszy drzewostan porasta teren oddziału 293d.

Celem utworzenia rezerwatu było zachowanie drzewostanu parkowego o charakterze leśnym z licznymi drzewami pomnikowymi.

Podstawowym typem siedliskowym lasu jest las świeży; zasadniczym zespołem leśnym - *Tilio Carpinetum companuletosum* (grąd zboczowy, występuje na stromych stokach doliny i wąwozów) oraz grąd typowy *Tilio Carpinetum typicum.*

W warstwie podszytu dominuje bez czarny, grab, klon, buk. W runie – kuklik, gwiazdnica wielkokwiatowa, pokrzywa pospolita, fiołek leśny, możylinek trójnerwowy, podagrycznik, dąbrówka rozłogowa, narecznica samcza.

Łąki i pastwiska nad rzeką charakteryzują się roślinnością typową dla terenów zalewowych, wilgotnych; przeważa wyczyniec łąkowy, kostrzewa czerwona, śmiałek darniowy, turzyca pospolita. Brzegowi rzeki towarzyszy roślinność łęgowa z olszą, wierzbą, sporadycznie wiązem.

Ponadto w oddziale 293 występują pomniki przyrody - 2 świerki pospolite, 3 wiązy pospolite, 3 buki zwyczajne, a w oddz. 293c, ok. 70 m od rzeki Jeziorki, na łące śródleśnej, rośnie tulipanowiec amerykański.

Według głównego przedmiotu ochrony jest to rezerwat typu krajobrazów ekologicznych (Ke), podtypu biokompleksów naturalnych i półnaturalnych (bn); wg głównego typu środowiska – do mieszanych (M), podtypu lasów i łąk (lł).

Rezerwat nie posiada planu ochrony.

~~11.1.5.~~12.1.5. POMNIKI PRZYRODY

Nr w rejestrze	Miejscowość	Lokalizacja	Obiekt chroniony
418	Prażmów	w parku zabytkowym	grab pospolity
420	Prażmów	na cmentarzu	sosna zwyczajna „Sosna żałobna”
421	Prażmów	przy drodze głównej	2 lipy drobnolistne
786	Prażmów	nad rzeką Jeziorką, przy mostku, za kościołem	dąb szypułkowy
300	Łoś	w parku zabytkowym nad rzeką Jeziorką, oddz. 293 (na terenie rezerwatu)	2 świerki pospolite, 3 wiązy pospolite, 3 buki zwyczajne, tulipanowiec
391	Ustanów	w parku podworskim	dąb szypułkowy „Prezes”, wiąz szypułkowy
963	Wilcza Wólka	na działce rolnej przy drodze Zawodne - Racibory	dąb szypułkowy, dz. nr 334/2, ul. Grójecka
964	Wilcza Wólka	obok budynku mieszkalnego	lipa drobnolistna
419	Wola Prażmowska	w parku podworskim obok siedziby gminy	dąb szypułkowy, 2 sosny wejmutki
784	Zawodne	na granicy posesji nr 11 i nr 12	dąb szypułkowy dz. nr 229/1
785	Zawodne	na działce rolnej	5 dębów szypułkowych dz. 45/3
Uchwała nr XXV/143/98 Rady Gminy Prażmów z 03.04.1998r.	Wągrodno	dz. ew. nr 52/1 we wsi Wągrodno	dąb szypułkowy
107	Nadl. Chojnów, L. Łoś, oddz. 293c	ok. 70 m od rzeki Jeziorki, na łące śródleśnej	tulipanowiec amerykański (otulina 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa)
1208	Łoś	ul. Lipowa, zadrzewienie drogi, pomiędzy drogą główna a Doliną rzeki Jeziorki	29 lip drobnolistnych(aleja dwurzedowa), 20 kasztanowców białych

Tabela 13 *Pomniki przyrody w gminie*

~~11.1.6.~~12.1.6. LASY OCHRONNE

Podstawa prawna: Decyzja nr 52 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 06.08.1999 r. (DLOPiK.lp-0233-55/99).

Lasy ochronne obejmują:

- lasy wodochronne – 74.63 ha - obejmują obszary przy ciekach wodnych, tereny okresowo zalewane i o wysokim poziomie wód gruntowych; mają na celu stabilizację i ochronę stosunków wodnych na ww. obszarach i ich okolicach, występują w oddz. 290, 291, 292A;
- lasy wokół miast – 84.83 ha - obejmują lasy położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców, występują w oddz. 201-204, 206, 207.

~~11.1.7.~~12.1.7. CHRONIONE GATUNKI FAUNY I FLORY

Rośliny objęte ochroną gatunkową na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 września 2001r (Dz. U. Nr 106, poz. 1176 z dnia 29 września 2001r.), występujące w gminie Prażmów.

Ocena zasobności/częstości występowania:

- do 5 stanowisk – zasobność bardzo mała;
- 6-10 stanowisk zasobność mała;
- 10-20 stanowisk – zasobność średnia;
- ponad 20 stanowisk z dużą liczbą okazów – zasobność duża.

Za pojedyncze stanowisko uznano skupienie ograniczone liniami oddziałowymi i drogami gruntowymi w lesie, szlakami komunikacyjnymi lub ciekami wodnymi albo też oddalone od innego o ponad 100m pomimo braku barier terenowych.

A. Ochrona ścisła:

a. Barwinek pospolity – Vinca minor – 1 stanowisko w grądzie między Nowym Prażmowem i torami kolejowymi. Najprawdopodobniej stanowisko wtórne - obok pióropusznik. Zasobność bardzo mała /PS 2003/.

b. Bluszcz pospolity Hedera helix - jest sporadycznie spotykany w uroczysku Chojnów, między Ustanowem i Ustanówkiem oraz w rezerwacie Łoś (Uroczysko Łoś). Zasobność mała. Poza tym często uprawiany w ogrodach przydomowych, możliwe przenikanie do stanu naturalnego /PS 2003/.

c. Rokitnik zwyczajny Hippophae rhamnoides – kilka okazów prawdopodobnie sadzonych rośnie przy drodze Łoś –Piskórka obok leśniczówki Łoś. Na tym stanowisku nie rozmnaża się. Zasobność bardzo mała. /PS 2003/.

d. Grążel żółty Nuphar luteum – 1 stanowisko w stawie w Łosiu od mostu na Jeziorce.

e. Listera jajowa Lisera ovata – podawana przez Zarębę z terenu rezerwatu Łoś w opracowaniu z 1985r. Ostatnio nie obserwowana. Kruszczyk szerokolistny Epipactis helleborine – kilkadziesiąt okazów rośnie na granicy oddziału leśnego 204 i terenu PKP w uroczysku Chojnów (głównie w rowie przy torach). Zasobność bardzo mała. /PS 2003/

f. Wawrzynek wilczełyko Daphne mezereum – kilka osobników o wysokości 15-30 cm stwierdzono w północno-zachodniej części rezerwatu Łoś (oddział 280). Zasobność bardzo mała /PS 2003/.

g. Widłak jałowcowaty Lycopodium annotinum – płaty o średnicy kilkunastu m znaleziono w lesie miedzy Ustanowem i Ustanówkiem (między torami i rzeką Czarną) na granicy gminy oraz między Rezerwatem Łoś i wsią Łoś. Zasobność bardzo mała. /PS 2003/

h. Widłak goździsty Lycopodium clavatum – kilka płatów w drągowinie sosnowej między Łosiem i Nowym Prażmowem /PS 2003/.

i. Pióropusznik strusi Metteucia struthiopteris – 1 kępę obserwowano w rowie przy drodze leśnej między Leśniczówką Łoś i Piskórką, a inną kępę w grądzie między Nowym Prażmowem i torami kolejowymi. Najprawdopodobniej stanowiska wtórne. /PS 2003/.

B. Ochrona częściowa:

a. Kocanki piaskowe Helichrysum arenarium – pomimo dogodnych siedlisk kocanki znaleziono jedynie na suchej łące na krawędzi doliny Jeziorki pod Dobrzenicą. Zasobność bardzo mała. /PS 2003/;

b. Kalina koralowa Viburnum opulus – pojedyncze okazy występują w wielu miejscach, w tym w uroczysku Łoś (m.in. w Rez. Łoś), uroczysku Chojnów, uroczysku Uwieliny, Dolinie Jeziorki. Zasobność mała / RZ 1985, PS 2003/;

c. Goździk kropkowany Dianthus deltoides – występuje na łące świeżej nad rzeką Czarną w uroczysku Chojnów (oddz. 202) /PS 2003/. Prawdopodobne jest występowanie tego gatunku w innych miejscach na podobnych siedliskach;

d. Bagno zwyczajne Ledum palustre – występuje sporadycznie w obniżeniach terenowych z drzewostanem brzozowo-sosnowym między Łosiem i Nowym Prażmowem. Zasobność bardzo mała. /PS 2003/;

e. Konwalia majowa Convallaria majalis występuje w rozproszeniu, lokalnie dość licznie w uroczysku Łoś (w rezerwacie sporadycznie) i uroczysku Chojnów. Zasobność mała do średniej. /PS 2003/;

f. Kruszyna Frangula alnus – najpospolitsza roślina chroniona w gminie, występuje na większości obszarów leśnych (w tym w rezerwatach Łoś i Dolina Jeziorki), w zadrzewieniach

śródpolnych, a nawet w zakrzaczeniach w przydrożnych rowach. Nie jest zagrożona nadmierną eksploatacją, ani tym bardziej wyginięciem. Zasobność duża. /PS 2003/.

g. Porzeczka czarna Ribes nigrum – występuje sporadycznie w Dolinie Jeziorki i w wilgotnych lasach w południowej części gminy. Znacznie rzadsza od porzeczki czerwonej. Niektóre stanowiska mogą mieć charakter wtórny. Zasobność mała. /PS 2003/.

B1. Chronione częściowo gatunki porostów:

a. Płucnica islandzka Cetraria islandica – sporadycznie na wrzosowiskach N od Nowego Prażmowa i E od Ustanowa. Zasobność mała. /PS 2003/.

Prawdopodobne jest występowanie na terenie gminy innych niż wymienione gatunków roślin chronionych oraz stwierdzenie nowych stanowisk ww. gatunków, ze względu na ciągłe zmiany zachodzące w przyrodzie jak i na bardo małe rozmiary niektórych roślin i ich stanowisk oraz z powodu sezonowości niektórych gatunków.

~~11.1.8.~~12.1.8. OCHRONA SIEDLISK

Podstawa prawną ochrony siedlisk jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.08.2001, Dz. U. nr 92 z 03.09.2001, poz. 1029). Ochrona siedlisk ma wielorakie znaczenie przyrodnicze, edukacyjne i estetyczne. Umożliwia zachowanie szczególnych typów krajobrazu, całych zespołów gatunków roślin, współistniejących z nimi zespołów zwierząt oraz gleby i charakterystycznych dla danego siedliska stosunków wodnych.

I.A Siedliska nieleśne

W trakcie badań terenowych na potrzeby niniejszego Studium stwierdzono obecność na terenie gminy następujących siedlisk podlegających ochronie (numer odpowiada numeracji w rozporządzeniu):

Numer	Nazwa	Lokalizacja
18	Murawy szczotlichowe	Dobrzenica, Krupia Wólka, Piskórka, Wilcza Wólka
21	Starorzecza i inne naturalne eutroficzne zbiorniki wodne	Dolina Jeziorki
22	Naturalne dystroficzne zbiorniki wodne	Nowy Prażmów
27	Suche wrzosowiska	Nowy Prażmów, Ustanów
33	Pionierskie murawy napiaskowe	Wilcza Wólka
40	Murawy bliźniczkowe	Nowy Prażmów, Piskórka
41	Łąki ~~trzęślicowe~~trzęś licowe	Doliny rzek: Jeziorki i Czarnej
45	Żyzne łąki dwukośne	Doliny rzek: Jeziorki i Czarnej
54	Szuwary wielkoturzycowe	Dolina Jeziorki

Tabela 13 Siedliska nieleśne

I.B. Siedliska leśne

Numer	Nazwa	Lokalizacja
75	Acidofilna dąbrowa i las dębowo-brzozowy	Nowy Prażmów, Ustanów
76	Brzezina bagienna	Nowy Prażmów
78	Bór Bagienny	Nowy Prażmów
81	Łęg olszowo-jesionowy	Dolina Jeziorki, Dolina Czarnej
82	Łęg wiązowo-jesionowy	Dolina Jeziorki, Dolina Czarnej
84	Łęg wierzbowo-topolowy	Dolina Jeziorki, Dolina Czarnej
87	Olsy i Łozowska	Dolina Jeziorki
94	Bór chrobotkowi	Nowy Prażmów

Tabela 14 Siedliska leśne

~~11.2.~~12.2. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Ochronie przed nieoszczędnym przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze powinny być objęte grunty od I do III klasy bonitacyjnej. Obszar gminy Prażmów w przeważającej większości pokrywają grunty rolne zaliczone do III - IV kl. bonitacyjnej.

~~Rozdział 12.~~Rozdział 13.

OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie gminy brak jest udokumentowanych obszarów zagrożeń geologicznych.

~~Rozdział 13.~~Rozdział 14.

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ~~ORAZ~~ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych istnieje, zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL z 5 listopada 1991r., obowiązek ustanawiania stref ochronnych. Składają się one z terenów ochrony bezpośredniej (przy studniach wierconych – od 8 do 10 m licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do

poboru wody), oraz terenów ochrony pośredniej. W przypadkach uzasadnionych warunkami hydrogeologicznymi można odstąpić od wyznaczania terenów ochrony pośredniej. Na terenach ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

Wszystkie ujęcia wody, które dostarczają wodę pitną do wodociągów gminnych mają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia, która mieści się w granicach działki zajmowanej przez ujęcie.

Na terenie gminy Prażmów żadne z pięciu ujęć wody nie posiada wyznaczonej strefy ochronny pośredniej, zewnętrznej ujęcia wód podziemnych ujmowanych z poziomu czwartorzędowego.

Na terenach objętych zmianą „Studium …" nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych, zasobów wód podziemnych ani kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

~~Rozdział 14.~~Rozdział 15.

TERENY GÓRNICZE

Na terenie gminy brak jest udokumentowanych i eksploatowanych złóż surowców mineralnych, a więc nie ma również wyznaczonych obszarów i terenów górniczych.

~~Rozdział 15.~~Rozdział 16.

KOMUNIKACJA

Układ drogowy gminy Prażmów składa się z 244,6 km dróg publicznych, w tym:

- 23,2 km dróg wojewódzkich,
- 40,4 km dróg powiatowych,
- 180,0 km dróg gminnych.

Przez teren gminy nie przebiegają drogi krajowe.

Z uwagi na położenie gminy Prażmów względem aglomeracji warszawskiej i główne kierunki ciążenia, związane z dojazdami do Warszawy oraz Piaseczna (będącego siedzibą powiatu i głównym ośrodkiem handlowo – usługowym w południowej części aglomeracji), kształt układu drogowego zorientowany jest na obsługę ruchu dojazdowego do Warszawy i Piaseczna. Najistotniejsze dla gminy są połączenia realizowane przez drogi przebiegające na kierunku północ – południe. Drogi przebiegające na kierunku wschód-zachód mają drugorzędne znaczenie, zapewniając głównie dojazd do dróg prowadzących do Warszawy.

Najważniejszą dla zewnętrznych połączeń gminy jest droga wojewódzka nr 722 Piaseczno – Grójec, zapewniająca dojazd do Piaseczna i dalej drogą krajową nr 79 (ulicą Puławską) do Warszawy. W kierunku południowym droga ta prowadzi do Grójca, gdzie posiada skrzyżowanie z drogą krajową nr 7 Warszawa – Kraków i drogą krajowa Nr 50. Dojazd w kierunku aglomeracji warszawskiej zapewniają również dwie drogi powiatowe:

- droga nr 01328 prowadząca z Uwielin przez Ustanów do Zalesia Górnego, skąd możliwy jest dojazd do drogi krajowej nr 79,
- droga nr 01329 z Wągrodna przez Piskórkę do Piaseczna.

Przez teren gminy przebiegają również dwie drogi wojewódzkie zapewniające powiązania na kierunku wschód – zachód:

- droga nr 683 Prażmów (skrzyżowanie z drogą nr 722) – Sobików (droga nr 50),
- droga nr 873 Łoś (skrzyżowanie z drogą 722) – Tarczyn (droga nr 7).

Pozostałe drogi powiatowe zapewniają połączenia zewnętrzne o drugorzędnym znaczeniu oraz powiązania wewnętrzne w gminie.

Wszystkie drogi wojewódzkie i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze.

Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych klas i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Drogi twarde o nawierzchni twardej ulepszonej (bitumicznej lub betonowej) stanowią 35% długości dróg. Pozostałe drogi posiadają nawierzchnie żwirowe lub gruntowe. Nawierzchnie twarde posiadają wszystkie drogi wojewódzkie, 75% dróg powiatowych i 38% dróg gminnych.

Stopień wyposażenia dróg publicznych w gminie w nawierzchnie twarde ulepszone jest stosunkowo niski, jednak drogi te obsługują najważniejsze połączenia zewnętrzne i wewnętrzne gminy oraz rejony o największej koncentracji zabudowy. Drogi o nawierzchni nieulepszonej obsługują głównie tereny ekstensywnie zagospodarowanych - rolne i leśne. Stopień wyposażenia dróg publicznych w gminie w nawierzchnie twarde jest wyższy niż w województwie oraz kraju i wynosi:

- w gminie Prażmów: 97 km/100 km^2 i 11 km/1000 mieszkańców
- w województwie mazowieckim 78 km/100 km^2 i 8 km/1000 mieszkańców
- w kraju 66 km/100 km^2 i 6 km/1000 mieszkańców.

L.p.	Drogi	Długość w km	Nawierzchnia	
			Twarda ulepszona	Żwirowa lub gruntowa
1	2	3	4	5
1.	Wojewódzkie	23,2	23,2	-
2.	Powiatowe	40,4	30,3	10,1
3.	Gminne	180,0	68,0	112,0
4.	Ogółem	243,6	121,5	122,1

Tabela 15 *Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych*

L.p.	Nr drogi	Przebieg	Długość w km	Nawierzchnia	Stan nawierzchni
1	2	3	4	5	6
1. DROGI WOJEWÓDZKIE					
1.1	683	Prażmów – Sobików	13,0	bitumiczna	dość dobry
1.2	722	Piaseczno - Grójec	9,3	bitumiczna	dość dobry
1.3	873	Łoś - Tarczyn	0,9	bitumiczna	dobry
1.4	Razem		23,2	bitumiczna	dość dobry
2. DROGI POWIATOWE					
2.1	2815W	Wojciechowice - Dobiesz - Baniocha	0,3	bitumiczna	dość dobry
2.2	2823W	Żabieniec - Czarny Las	1,9/1,3	bitumiczna / gruntowa	dość dobry
2.3	2826W	Kamionka - Krupia Wólka - Zalesie Górne - (Jazgarzew - Jesówka – Żabieniec)	5,0	bitumiczna	dobry
2.4	2827W	Jazgarzew - Wągrodno	4,7	bitumiczna	dość dobry
2.5	2828W	Ustanów - Jeziórko - Krępa	4,0	bitumiczna	dobry
2.6	2830W	Czaplinek - Obręb - Julianów, Gabryelin - Kamionka	3,2	gruntowa	zły
2.7	2831W	Wola Wągrodzka - Chosna	1,4/1,7	bitumiczna/gruntowa	dobry/zły
2.8	2832W	Wola Wągrodzka - Zadębie - granica powiatu - (Drwalew)	2,3	bitumiczna	dość dobry

L.p.	Nr drogi	Przebieg	Długość w km	Nawierzchnia	Stan nawierzchni
1	2	3	4	5	6
2.9	2833W	Prażmów - stacja kolejowa Prażmów – Nowy Prażmów	2,8/2,7	bitumiczna/gruntowa	dobry/ dość dobry
2.10	2834W	Łoś - Piskórka - Krupia Wólka - Jeziórko	7,0	bitumiczna	dobry
2.11	2852W	Stefanówka - Nowe Racibory - Zawodne – do drogi (Prażmów - stacja kolejowa Prażmów - Nowy Prażmów)	0,9/1,2	bitumiczna/gruntowa	dobry/ dość dobry
2.12	**Razem**		30,3/10,1	bitumiczna/gruntowa	dobry/dość dobry/zły

Tabela 16 Wyposażenie techniczne dróg wojewódzkich i powiatowych[3]

Na terenie gminy znajdują się dwa dwupoziomowe skrzyżowania dróg publicznych z liniami kolejowymi – w Nowym Prażmowie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 722 i w Bronisławowie na drodze gminnej. Pozostałe skrzyżowania dróg publicznych z liniami kolejowymi są jednopoziomowe, w tym 3 na drodze wojewódzkiej nr 683, 3 na drogach powiatowych i 8 na drogach gminnych.

Największe natężenie ruchu występuje na drodze wojewódzkiej nr 722. Według pomiarów ruchu przeprowadzonych w 2000r. (*Ruch drogowy 2000* Transprojekt Warszawa) średni dobowy ruch na odcinku przechodzącym przez gminę Prażmów wyniósł 1.927 pojazdów na dobę w obu kierunkach tj. ok. 240 pojazdów w 50-tej godzinie w roku. Wielkość ruchu w 50-tej godzinie w roku przyjmuje się jako miarodajną dla określania przepustowości dróg zamiejskich. Według uproszczonych zasad prognozowania ruchu dla dróg wojewódzkich, zalecanych przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad, przy założeniu braku znaczących zmian w zagospodarowaniu obszarów obsługiwanych przez drogę, zwiększających w bardzo istotny sposób wielkość ruchu, średni roczny wskaźnik wzrostu ruchu pojazdów samochodowych dla tej kategorii dróg należy przyjmować w wysokości 1,029. Wielkość ruchu w 2020r. szacuje się na ok. 3500 pojazdów w ciągu doby w

[3] * *na podstawie Strategii rozwoju gminy Prażmów, informacji uzyskanych w Zarządzie Dróg Powiatowych w Piasecznie, Urzędzie Gminy Prażmów i na podstawie wizji w terenie.*

obydwu kierunkach (1.927 x $1{,}029^{20}$) tj. ok.420 pojazdów w 50-tej godzinie. Oznacza to, że na tym odcinku drogi są i będą znaczne rezerwy przepustowości.

Dla pozostałych dróg wojewódzkich oraz powiatowych brak jest pomiarów ruchu. Jednak z uwagi na niższy poziom ruchu, również te drogi posiadają i będą posiadać rezerwy przepustowości. Utrudnienia w ruchu występują natomiast w godzinach szczytu na dalszych północnych odcinkach dróg prowadzących do Piaseczna i Warszawy, już poza obszarem gminy. Ze względu na wagę powiązań drogowych dla dostępności komunikacyjnej gminy, odcinki na północ od gminy wymagać będą usprawnień.

W Studium dokonano podziału istniejących dróg na klasy, uwzględniając kategorie istniejących dróg, ich funkcje w obsłudze ruchu oraz zagospodarowania, a także wyposażenie i parametry techniczne. Przy klasyfikacji wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących planów miejscowych części południowej i północnej gminy wraz z ich zmianami oraz wnioski zgłoszone przez zarządy dróg wojewódzkich i powiatowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.99.43.430) przez klasę drogi rozumie się przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Zasadniczym problemem przy przypisywaniu drogom klas w stanie istniejącym jest niepełne dostosowanie parametrów technicznych dróg do funkcji przez nie pełnionych. Większy ruch i większy zakres obsługi ruchu ponadlokalnego, wymagają lepszych parametrów i wyposażenia technicznego i ograniczenia obsługi zagospodarowania.

Do klasy dróg głównych, w stanie istniejącym zaliczono drogę wojewódzką nr 722 - droga ta zapewnia najważniejsze powiązania zewnętrzne gminy z Warszawą oraz z siedzibami powiatów w Piasecznie i Grójcu. Jest to najbardziej obciążona ruchem tranzytowym i wewnętrznym droga w gminie, posiadająca w większości dobre parametry techniczne w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego i stanu technicznego nawierzchni. Mankamentami są duży zakres obsługi zagospodarowania na odcinkach zabudowy, zbyt małe odległości pomiędzy skrzyżowaniami oraz brak chodników i ścieżek rowerowych.

Do istniejących dróg zbiorczych zakwalifikowano pozostałe drogi wojewódzkie oraz część dróg powiatowych, które posiadają obecnie nawierzchnie twarde ulepszone. Drogi zbiorcze łączą poszczególne miejscowości z drogami głównymi, siedziby gmin z większymi miejscowościami oraz zapewniają ważne społecznie i gospodarczo połączenia wewnętrzne i zewnętrzne gminy.

Do dróg zbiorczych w stanie istniejącym zaliczono:

- drogę wojewódzką nr 683 (Prażmów – Sobików), łączącą drogę nr 722 ze stacją kolejową w Czachówku i drogą krajową nr 50, droga ta obsługuje powiązania zewnętrzne gminy z terenami położonymi po jej zachodniej stronie oraz powiązania wewnętrzne w południowej części gminy,
- drogę wojewódzką nr 876 (Łoś – Tarczyn), łączącą gminę Prażmów i drogę nr 722 z Tarczynem i drogą krajową nr 7,
- drogę powiatową nr 2815W (Wojciechowice – Dobiesz – Baniocha), zapewniającą najkrótsze powiązanie z droga krajową nr 79 (Warszawa – Sandomierz) z pominięciem Zalesia Górnego,
- drogę powiatową nr 2823W (Żabieniec – Czarny Las), stanowiącą na terenie gminy kontynuację w/w drogi nr 2815W,
- drogę powiatową nr 2826W (Kamionka – Krupia Wólka – Zalesie Górne – (Jazgarzew – Jesówka – Żabieniec), wyprowadzającą ruch z gminy w kierunku Zalesia Górnego i dalej w kierunku Piaseczna i Warszawy,
- drogę powiatową nr 2827W (Jazgarzew – Wągrodno), wyprowadzająca ruch w kierunku Zalesia Dolnego i dalej w kierunku Piaseczna i Warszawy,
- drogę powiatową nr 2828W (Ustanów – Jeziórko – Krepa), zapewniająca powiązania wewnętrzne i zewnętrzne północnych części gminy, rozdzielonych linia kolejową,
- drogę powiatową nr 2832W (Wola Wągrodzka – Zadębie – granica powiatu – (Drwalew)), łącząca gminę Prażmów z terenami położonymi na południe od niej,
- drogę powiatową nr 2834W (Łoś – Piskórka – Krupia Wólka – Jeziórko), zapewniająca powiązania wewnętrzne w północnej części gminy oraz powiązania pomiędzy drogami wojewódzką i powiatowymi prowadzącymi w kierunku Piaseczna i Warszawy,
- drogę powiatową nr 2852W (Stefanówka – Nowe Racibory - Zawodne – do drogi (Prażmów – stacja kolejowa Prażmów – Nowy Prażmów) na odcinku na zachód od drogi wojewódzkiej nr 722, droga nr 01357 zapewnia powiązania z terenami położonymi po zachodniej stronie gminy Prażmów i rzeki Jeziorki.

Powyższe drogi posiadają w większości nawierzchnie w dobrym stanie. Drogi te łączą funkcję obsługi ruchu z obsługą zagospodarowania. Na większości odcinków zabudowy drogi te nie są wyposażone w chodniki oraz w ścieżki rowerowe.

Pozostałe drogi powiatowe lub ich odcinki, posiadające nawierzchnię twardą tylko na fragmencie przebiegu lub nawierzchnię gruntową w stanie istniejącym zakwalifikowano do dróg lokalnych i dojazdowych.

Drogi gminne zakwalifikowano do dróg lokalnych i dojazdowych.

Realizacja przedsięwzięć, w ramach terenów objętych zmianą „Studium …" nie spowoduje zmian w systemie komunikacji.

Elementami krytycznymi układu drogowego są:

- odcinki drogi wojewódzkiej nr 722 na fragmentach przebiegających przez tereny zabudowy Prażmowa, Nowego Prażmowa i Łosia, ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa wynikające z pełnionych równocześnie przez drogę funkcji obsługi ruchu ponadlokalnego (tranzytowego) i obsługę terenu zagospodarowania,
- jednopoziomowe przejazdy kolejowe w ciągach dróg wojewódzkiej i powiatowych.

Komunikacja kolejowa

Przez gminę Prażmów przebiegają dwie pierwszorzędne, dwutorowe, zelektryfikowane linie znaczenia państwowego, wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 8 lutego 2000r. w sprawie wykazu linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe:

- Warszawa – Radom – Kielce - Kraków,
- Skierniewice – Pilawa – Łuków (międzynarodowa linia CE 20).

Linia Warszawa – Kraków prowadzi wszystkie rodzaje ruchu – osobowy dalekobieżny i regionalny oraz towarowy.

Na linii Skierniewice – Łuków przewozy pasażerskie zostały wstrzymane. Linia prowadzi obecnie wyłącznie ruch towarowy.

Na linii Warszawa – Kraków znajduje się stacja Czachówek Południowy oraz przystanki osobowe Czachówek Górny i Ustanówek. Linia Warszawa – Kraków ma duże znaczenie dla obsługi gminy, szczególnie w dojazdach do Warszawy. Liczba pociągów regionalnych obsługujących gminę w ciągu doby wynosi 21 w kierunku Warszawy i 21 w kierunku Warki lub Radomia. Rola kolei w ostatnich latach zmalała z uwagi na wzrost motoryzacji oraz ze względu na pogarszanie się jakości świadczonych usług - niska prędkość, częstotliwość i standard podróżowania.

Rola kolei w obsłudze ruchu towarowego na terenie gminy jest minimalna.

Komunikacja autobusowa

Obsługę autobusową zapewniają przede wszystkim linie obsługiwane przez przedsiębiorstwo PPKS i ZTM w Warszawie Główne kierunki przewozów związane są z dojazdami do Piaseczna i Warszawy z przesiadką w Piasecznie. Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania. Godziny kursowania autobusów dostosowane są do godzin rozpoczynania i kończenia pracy i nauki.

Największa liczba autobusów kursuje wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 722 – w relacji Piaseczno – Grójec oraz wzdłuż drogi powiatowej Wągrodno – Piaseczno. Ponadto autobusy kursują wzdłuż drogi powiatowej Uwieliny – Zalesie Górne oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 683. Komunikacja autobusowa zapewnia zadawalające warunki obsługi wyłącznie dla terenów położonych wzdłuż dróg wojewódzkich i części dróg powiatowych. Pozostałe obszary są słabo dostępne przy pomocy tej komunikacji. Istotnym uzupełnieniem komunikacji ogólnodostępnej są przewozy do szkół.

Podobnie jak w transporcie kolejowym problemami są niska częstotliwości kursowania, ograniczanie czasu i obszaru, na którym świadczone są usługi oraz niski komfort podróżowania.

Transport ładunków

Na terenie gminy brak jest dużych źródeł i celów ruchu ciężarowego. Główne źródła tego ruchu są związane z przetwórstwem rolno-spożywczym (np. zakłady w Ustanowie), budownictwem oraz obsługą handlu i rolnictwa. Tranzytowy ruch ciężarowy koncentruje się na drodze wojewódzkiej nr 722.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się na chodnikach na nielicznych fragmentach odcinków dróg w rejonach intensywnej zabudowy. Większość odcinków dróg układu podstawowego (głównej i zbiorczych) na terenach zabudowy i poza nimi oraz większość dróg lokalnych i dojazdowych w gminie nie posiada chodników, co stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Na terenie gminy brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych. Ruch rowerowy odbywa się na ogólnodostępnych jezdniach dróg publicznych. Zagrożenie bezpieczeństwa rowerzystów występuje szczególnie na drogach wojewódzkich i powiatowych prowadzących w kierunku Piaseczna i Zalesia Górnego.

Parkowanie pojazdów

Na terenie gminy nie występują problemy z parkowaniem pojazdów, poza odcinkami dróg wojewódzkich na terenach intensywnej zabudowy, na których parkowanie, związane z dojazdami do handlu i usług, w dużej części odbywa się na jezdniach, chodnikach lub nieutwardzonych poboczach, stwarzając tym samym utrudnienia w ruchu i zagrożenie jego bezpieczeństwa.

~~Rozdział 16.~~Rozdział 17.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

~~16.1.~~17.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

System zaopatrzenia w wodę gminy Prażmów odbywa się z czwartorzędowego poziomu wodonośnego, z czterech stacji ujmowania i uzdatniania wody.

Stacja uzdatniania wody SUW Łoś

Wydajność: Q dobowe = 845 m^3/d
Woda ujmowana jest poprzez jedno ujęcie głębinowe, w planach jest budowa drugiego ujęcia.
Przy stacji SUW Łoś II zbudowano dwa zbiorniki wyrównawcze po 100 m^3 każdy.
Wokół studni ustalona została strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, która w pełni zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona.

Stacja uzdatniania wody SUW Krupia Wólka

Wydajność: Q dobowe = 450 m^3/d
Woda ujmowana jest poprzez dwa ujęcia głębinowe.
Wokół studni ustalona została strefa ochrony bezpośredniej, która zamyka się w obrębie działki SUW Krupia Wólka

Stacja uzdatniania wody SUW Uwieliny

Wydajność: Q dobowe = 700 m^3/d
Woda ujmowana jest poprzez jedną studnie wierconą.
Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej, która zamyka się w obrębie działki SUW Uwieliny. Opracowany jest projekt rozbudowy SUW Uwieliny, w wyniku którego wydajność dobowa wzrośnie do 1165 m^3/d. Projektuje się budowę dwóch zbiorników wyrównawczych po 100 m^3 każdy.

Stacja uzdatniania wody SUW Wólka Wągrodzka

Wydajność: Q dobowe = 900 m^3/d.

Woda ujmowana jest poprzez trzy studnie wiercone.

Ujecie posiada strefę ochrony bezpośredniej, która zamyka się w obrębie działki SUW Wólka Wągrodzka.

W/w stacje uzdatniania wody wraz z ujęciami nie są monitorowane pod względem bezpieczeństwa i nie są chronione.

Z punktu widzenia zasobów wodnych w ujęciach występuje rezerwa, natomiast istniejące urządzenia stacji uzdatniania wody wymagają modernizacji i rozbudowy.

Ocena stanu istniejącego wodociągów

Wszystkie wsie w gminie Prażmów są podłączone do wodociągu gminnego. Poza jego zasięgiem znajdują się pojedyncze gospodarstwa. Ogólna długość sieci wodociągowej w gminie wynosi 111,5 km, podłączone są do niej 2328 budynki mieszkalne.

Sieć wodociągowa gminy Prażmów jest spięta w system pozwalający na awaryjny przesył wody.

SUW Wólka Wągrodzka – zaopatruje wsie: Biały Ług, Bronisławów, Błonie, Chosna, Dobrzenica, Gabryelin, Kolonia Gościeńczyce, Koryta, Ludwików, Ławki, Wilcza Wólka, Wola Prażmowska, Wola Wągrodzka, Wągrodno, Zadębie, Zawodne.

Stacja uzdatniania wody SUW Uwieliny – zaopatruje wsie Jaroszowa Wola, Jeziórko, Kędzierówka, Krupia Wólka, Piskórka, Uwieliny.

Stacja uzdatniania wody SUW Krupia Wólka – zaopatruje wieś Ustanów.

Stacja uzdatniania wody SUW Łoś – zaopatruje wsie: Łoś, Nowy Prażmów. Wieś Krępa zaopatrywana jest przez wodociąg z gminy Góra Kalwaria.

Realizacja przedsięwzięć, w ramach terenów objętych zmianą „Studium …" nie spowoduje zmian w systemie sieci wodociągowej.

~~16.2.~~17.2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

Na terenie gminy Prażmów nie istnieje sieć kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Istniejący wariant rozwiązania problemu skanalizowania gminy przedstawiono w części II Studium w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego"

Obecnie ścieki są gromadzone w zbiornikach bezodpływowych (często nieszczelnych) i wywożone do punktu zlewnego mieszczącego się przy oczyszczalni ścieków w Piasecznie lub

Grójcu albo odprowadzane bez oczyszczania do gruntu powodując zanieczyszczenie środowiska naturalnego.

Realizacja przedsięwzięć, w ramach terenów objętych zmianą „Studium …" spowoduje zmianę w systemie sieci kanalizacyjnej.

~~16.3.~~17.3. ELEKTROENERGETYKA

Organizacja systemu

Na terenie gminy Prażmów nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej. Z uwagi na brak własnej stacji 110/15kV gmina zasilana jest z Konstancina-Jeziorna, gdzie znajduje się główny punkt zasilania - stacja redukcyjna 110/15 kV, zwana GPZ.

Ze stacji tej wyprowadzonych jest szereg linii napowietrznych, z których część stanowi sieć gminną średniego napięcia. W gminie funkcjonuje jeden system średniego napięcia 15 kV.

Sieci w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV, które jest napięciem sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej.

Stacje transformatorowe na terenie gminy są w zdecydowanej większości, w wykonaniu prefabrykowanym, wolnostojące, słupowe.

Łącznie na terenie gminy Prażmów ustawiono 120 stacji transformatorowych.

Sieć energetyczna, na terenie gminy jest administrowana i eksploatowana przez PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. z o.o.

Realizacja przedsięwzięć, w ramach terenów objętych zmianą „Studium …" nie spowoduje zmian w systemie sieci elektroenergetycznej.

Powiązania z układami zewnętrznymi

W zakresie systemu zasilającego:

Przez teren gminy Prażmów przebiegają tranzytowo dwutorowa linia wysokiego napięcia 220 kV relacji Piaseczno – Kozienice i Mory - Kozienice, które nie biorą bezpośrednio udziału w zaopatrywaniu gminy Prażmów w energię elektryczną średniego napięcia 15kV.

W zakresie systemu rozdzielczego:

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości. W razie awarii możliwe jest podawanie prądu w kierunku Prażmowa liniami średniego napięcia z poza terenu gminy.

~~16.4.~~17.4. ZAOPATRZENIE W GAZ

Długość sieci gazowej w gminie Prażmów wynosi zaledwie około 10 km., co jest niewystarczające w stosunku do rosnących potrzeb rozwijającego się budownictwa mieszkaniowego. Gazociąg o średnicy ϕ65mm jest doprowadzony jedynie do Ustanowa oraz przy głównej drodze w Kolonii Gościeńczyce i Dobrzenica.

W części kierunki przestawiono rozwiązania problemów gazyfikacji Gminy Prażmów.

Realizacja przedsięwzięć, w ramach terenów objętych zmianą „Studium …" nie spowoduje zmian w systemie sieci gazowej.

~~16.5.~~17.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

Na terenie gminy nie istnieją zbiorcze systemy ogrzewania. Budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe, urząd gminy, obiekty sakralne i szkoły posiadają indywidualne systemy grzewcze oparte na paliwach stałych, oleju opałowym lub płynnym gazie.

~~16.6.~~17.6. GOSPODARKA ODPADAMI

Gmina Prażmów nie ma własnego wysypiska odpadów komunalnych. System wywozu nieczystości stałych rozwiązano poprzez umożliwienie firmom prywatnym odbioru nieczystości z terenu gminy. Firmy te muszą mieć podpisane umowy z odbiorcami odpadów. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów nie zarezerwowano terenu pod gminne składowisko odpadów.

~~Rozdział 17.~~Rozdział 18.

ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zarząd Województwa Mazowieckiego wniósł o uwzględnienie założonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zadania modernizacji i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 722 na odcinku Piaseczno – Grójec.

Na terenach objętych zmianą „Studium …" nie występują tereny przewidziane do realizacji nowych ponadlokalnych celów publicznych.

~~Rozdział 18.~~Rozdział 19.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Rzeka Jeziorka

Na terenie gminy Prażmów obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują wzdłuż rzeki Jeziorki. Zgodnie z opracowaniem „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno-Projektową S.A., Kaczkowskiego 6, 33-100 Tarnów na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Zostały naniesione 4 strefy zagrożenia powodziowego.

Zasięg przestrzenny zalewu w dolinie rzeki określono dla wód o przepływach prawdopodobnych Q1% i Q5%. Podstawą do wykonania wcięć w układ warstwicowy map w skali 1:10 000 był numeryczny model przestrzenny terenu oraz rzędne zwierciadła wody wynikające z profili podłużnych przebiegu wezbrań dla Q1% i Q5%, ustalonych obliczeniami hydraulicznymi.

Z uwagi na fakt, że rzędne zwierciadła wody dla Q1% i Q5% nieznacznie się różnią (różnice wysokości do ok. 0,30 m) przy odwzorowaniu na mapach w skali 1:10 000, strefy zalewów praktycznie pokrywają się i nie zostały zróżnicowane kolorystycznie.

W granicach wyznaczonych przez naturalne zalewy wodą 1% ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy mieszkalnej lub przemysłowej.

Rzeka Zielona i rzeka Czarna

Wiosną, okresowo zalewane są jedynie obszary tarasów zalewowych w dolinach rzek i obniżeniach rowów.

Dodatkowo na potrzeby tego studium zostało wykonane „Studium hydrologiczne Gminy Prażmów sporządzone przez Hydrosfera Pracownia Gospodarki Wodnej i Systemów Inżynierii Środowiska 04-643 Warszawa, ul. Pazińskiego 1A/11, Marzec 2012.

Zakres opracowania obejmował rzekę Zieloną, Kanał Przerzutowy rzeki Czarnej z rzeką Zieloną.

Zasięg zalewów powodziowych wyznaczono na podstawie numerycznego modelu terenu gminy. Uzyskana dokładność granicy zalewu limitowana jest dokładnością numerycznego modelu terenu. Na podstawie modelu powierzchni wody można odczytać dla danego punktu w terenie rzędną zalewu i po wykonaniu pomiarów geodezyjnych uszczegółowić zasięg zalewu dla danej lokalizacji. Stanowić to powinno podstawę do określenia minimalnej odległości zabudowy od cieku. Zastosowano metodę wyznaczania stref zagrożenia powodziowego za pomocą GIS.

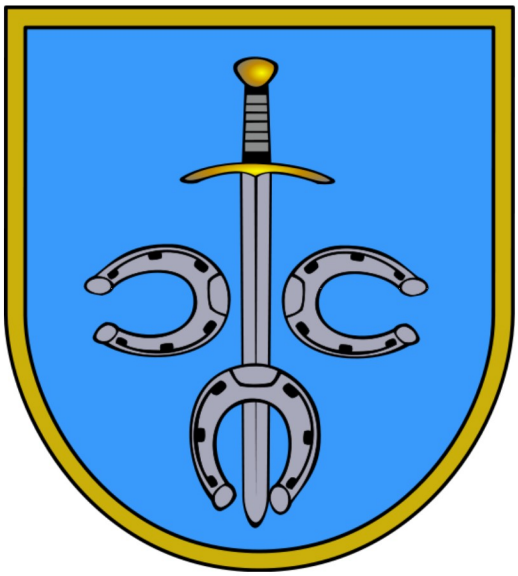
Aktualnie zarówno koryta jak i urządzenia wodne są w złym stanie technicznym głownie ze względu na zamulenie. Obliczenia hydrauliczne wykonane zostały w oparciu o parametry geometryczne i hydrauliczne według stanu po przeprowadzeniu prac konserwacyjnych i po odmuleniu i będą odpowiadały parametrom projektowym.

Szczegółowe rozstrzygnięcia planistyczne na etapie projektowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunki zabudowy przez analizę studium hydrologicznego a szczególnie materiały kartograficzne (rys. 4.1, 4.2, 9.1, 9.2, 9.3) oraz poprzez badania geotechniczne.

Dla części terenów wzdłuż rzeki Zielonej wyznaczono tereny złożonych warunków gruntowo-wodnych.

WÓJT GMINY PRAŻMÓW

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

Tekst jednolity

Studium przyjęte uchwałą nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r.

zmienione uchwałą nr …/…./2017 Rady Gminy Prażmówz dnia ……

WRZESIEŃ 2014
2017

Studium przyjęte uchwałą nr …/…./2017 Rady Gminy Prażmów z dnia ……..

opracowane postało przez:

Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasza Beń

Studium przyjęte uchwałą nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r. zostało opracowane przez:

Studio KA

GŁÓWNY PROJEKTANT:
prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (OIU WA-062)

ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. Łukasz Beń – kierownik projektu
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz
mgr inż. Grażyna Martusiewicz-Wlaź
tech. Jacek Guranowski

SPIS TREŚCI

Rozdział 1. Wstęp 6~~5~~
1.1. Przedmiot i podstawa opracowania 6~~5~~
1.2. Zakres opracowania 7~~6~~
Rozdział 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów 10~~8~~
2.1. Główne uwarunkowania rozwoju 10~~8~~
2.2. Prognoza demograficzna na lata 2010-2035 11~~9~~
2.3. Wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej 11~~9~~
2.4. Struktura funkcjonalna – przeznaczenie terenów 12~~10~~
Rozdział 3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy 14~~12~~
3.1. Zasady ogólne 14~~12~~
3.2. Zasady zagospodarowania terenów 17~~14~~
3.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) 17~~14~~
3.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej (MNR) 18~~15~~
3.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) 18~~16~~
3.2.4. Tereny zabudowy usługowej (U) 20~~17~~
3.2.5. Tereny usług i zabudowy wielorodzinnej (UMW) 20~~18~~
3.2.6. Tereny rozwoju turystyki i rekreacji (T) 21~~19~~
3.2.7. Tereny produkcyjne, składów i magazynów (P) 22~~20~~
3.2.8. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (RM) 23~~21~~
3.2.9. Tereny zalesień na gruntach rolnych z możliwością zabudowy mieszkaniowo - usługowej (ZLM) 24~~21~~
3.2.10. Tereny wód powierzchniowych (Ws) 25~~22~~
3.2.11. Tereny cmentarzy (ZC) 25~~22~~
3.2.12. Tereny zieleni izolacyjnej (ZI) 25~~23~~
~~**3.2.12.**~~**3.2.13.** Tereny oczyszczalni ścieków (IK) 26
Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego 26~~23~~
4.1. Obszary objęte formami ochrony przyrody (zgodnie z informacjami zawartymi w części „uwarunkowania") 26~~23~~
4.1.1. Rezerwaty przyrody 27~~24~~
4.1.2. Parki krajobrazowe 27~~24~~
4.1.3. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu 28~~25~~
4.1.4. Pomniki przyrody 29~~26~~
4.1.5. Siedliska przyrodnicze 29~~26~~
4.1.6. Chronione grunty rolne (kl. bonitacyjna IIIa i IIIb) 29~~27~~
4.2. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane możliwością wystąpienia naturalnych katastrof 30~~27~~
4.3. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnych norm ochrony środowiska 30~~27~~
4.3.1. Strefy wokół cmentarzy 31~~28~~
4.3.2. Strefy wokół gazociągów 31~~28~~
4.3.3. Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych 31~~28~~
4.3.4. Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych 31~~28~~
4.3.5. Strefy wokół kolei 32~~29~~

4.3.6. Strefy od wód powierzchniowych 3229
4.3.7. Strefy od lasów 3329
4.4. Zasady kształtowania środowiska na obszarach nie objętych ochroną 3330
Rozdział 5. Obszary i ~~Z~~zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej 3733
5.1. Obiekty wpisane do rejestru i gminnej ewidencji zabytków 3834
5.2. Zasady ochrony obiektów i obszarów zabytkowych niewpisanych do rejestru zabytków 4035
5.2.1. Stanowiska archeologiczne 4035
5.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej 4136
5.3. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego 4238
Rozdział 6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji 4439
6.1. Układ kolejowy 4540
6.2. Układ drogowy 4541
6.3. Układ komunikacji zbiorowej 4743
6.4. Układ komunikacji pieszej i rowerowej 4843
6.5. Zabezpieczenie potrzeb parkingowych 4944
Rozdział 7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej 5146
7.1. Zaopatrzenie w wodę 5146
7.2. Zaopatrzenie w kanalizację sanitarną 5150
7.3. Zaopatrzenie w kanalizację deszczową 5650
7.4. Zaopatrzenie w gaz 5650
7.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną 5852
7.6. Zaopatrzenie w ciepło 6054
7.7. Telekomunikacja 6155
7.8. Gospodarka odpadami komunalnymi 6155
7.9. System melioracji i urządzeń wodnych 6256
Rozdział 8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym 6356
Rozdział 9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 6457
Rozdział 10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2 6558
Rozdział 11. Obszary przestrzeni publicznych 6559
Rozdział 12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 6659
Rozdział 13. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej 6760
13.1. Tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej 6760
13.2. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej 6861
Rozdział 14. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi i~~ osuwania się mas ziemnych 6962

Rozdział 15. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny 71~~63~~
Rozdział 16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady 71~~64~~
Rozdział 17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, ~~lub~~ rekultywacji lub remediacji 71~~64~~
Rozdział 18. Obszary zdegradowane 71
~~**Rozdział 18.**~~**Rozdział 19.** Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 72~~64~~

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań synteza ustaleń projektu zmiany studium, przyjętego uchwałą nr ……/……/2017 z dnia …… 73
Objaśnienie zmian w nowym opracowaniu w stosunku do poprzedniej edycji studium 74

Rozdział 1.

WSTĘP

Niniejsze opracowanie stanowi II część Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów (zwane dalej Studium), na którą składają się następujące części:

CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

Załączniki graficzne: Nr 1 środowisko przyrodnicze
Nr 2 Dziedzictwo kulturowe
Nr 3 Infrastruktura techniczna
Nr 4 Komunikacja

CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

Załączniki graficzne: Nr 5a cz. północna
Nr 5b cz. południowa

1.1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Wójta Gminy Prażmów zgodnie z umową zawartą pomiędzy Urzędem Gminy Prażmów a pracownią projektową STUDIO KA. Celem opracowania jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium obejmuje obszar gminy Prażmów w granicach administracyjnych.

Podstawą prawną opracowania jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z powyższą ustawą Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę nr XIX/157/2009 z dnia 19 lutego 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy nr L/400/2014 Rady Gminy w Prażmowie z dnia 23 września 2014 r.

Mając na uwadze zmieniające się potrzeby mieszkańców, które zostały zasygnalizowane w zgłoszonych wnioskach, Rada Gminy Prażmów przystąpi ładо sporządzania zmiany „Studium …”. Jej podstawę stanowi:

1. Uchwała nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów" zmieniona uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów"

- zmiana studium dotyczy części działki nr ew. 303 obręb Ustanów, działki nr ew. 103 oraz części działek nr ew. 98, 99, 100, 102 obręb Ławki, części działek nr ew. 17 i 159 obręb Dobrzenica.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres Studium określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 9 ww. ustawy, celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwzględniono zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, ustalenia Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy oraz Strategii Rozwoju gminy Prażmów. Ponadto w Studium uwzględniono zapisy Strategii Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego.

Celem przedmiotowej aktualizacji jest wprowadzenie 3 oczyszczalni ścieków (w Ustanowie, Dobrzenicy i Ławkach) jako alternatywy dla odprowadzenia ścieków poza gminę.

Zakres merytoryczny wynika z konieczności opracowania jednolitego dokumentu uwzględniającego aktualizację informacji i ustaleń o których mowa w art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.).

Zgodnie z art. 10 ust 2. w studium określa się w szczególności:

- uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

  a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także ~~obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2 oraz~~ obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi i~~ osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r. poz. 2120) ~~(Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)~~;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji~~, lub~~ rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym~~inne obszary problemowe~~, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz. 1233) nakazuje wykonanie rysunku projektu Studium na mapach topograficznych, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali od 1:5 000 do 1:25 000. Rysunek Studium został wykonany w skali 1: 10 000.

Rozdział 2.

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

W zakresie kształtowania struktury przestrzennej i krajobrazu gminy Prażmów, zmiany będą ukierunkowane na jakość urbanistyczną i ochronę środowiska kulturowo-przyrodniczego.

Podstawowe elementy kształtujące strukturę przestrzenną gminy Prażmów to:

- centrum gminne w Prażmowie oraz mniejsze centra lokalne,
- kompleksy leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- układ infrastruktury komunikacyjnej (linia kolejowa, drogi wojewódzkie i powiatowe),
- układ hydrograficzny (rzeka Jeziorka, rzeka Zielona oraz rzeka Czarna),

Wyróżnienie podstawowych elementów kształtujących krajobraz i strukturę przestrzenną gminy, pozwala określić ramy zasad jej rozwoju przestrzennego.

2.1. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Podstawowym uwarunkowaniem przyszłego rozwoju gminny Prażmów jest położenie w obszarze metropolitarnym Warszawy. Uwarunkowanie to ma swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania gminy, zarówno gospodarczej, społecznej jak i ekologicznej.

Elementami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- bogata struktura przyrodnicza (kompleksy leśne lasów Chojnowskich, dolina Jeziorki),
- duże zasoby terenów inwestycyjnych,
- dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą.

Elementami hamującymi rozwój gminy są:

- zbyt małe przekroje poprzeczne dróg tworzących podstawowy układ komunikacyjny w stosunku do obserwowanych potoków ruchu,
- niedostateczna obsługa komunikacji publicznej wiejskich terenów gminy,

- tendencja do rozpraszania zabudowy,
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna,
- brak rozwiniętej bazy turystycznej,
- pozaklasowa jakość wód rzeki Jeziorki.

2.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2012-2035

Studium zakłada stopniowy wzrost liczby mieszkańców gminy. Prognozowany przyrost wynosi średnio 1,5-1,6% w skali roku i związany jest głównie z wysoką migracją ludności z terenów miejskich. W ciągu najbliższych 10 - 25 lat przewiduje się stopniowy wzrost liczby ludności do ok. 14 tys. w 2035r. Tempo wzrostu liczby mieszkańców gminy prawdopodobnie zwiększy się po uzupełnieniu braków infrastrukturalnych poprzez budowę kanalizacji, gazyfikację, co zostało uwzględnione w prognozach.

2.3. WYTYCZNE DO KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Za podstawową zasadę w Studium przyjęto zrównoważenie rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej. Przyjęta zasada, przy dużym nacisku inwestycyjnym związanym z położeniem gminy w granicy metropolii warszawskiej, spowodowała wydzielenie na terenie gminy obszarów predysponowanych do intensywnego rozwoju inwestycyjnego oraz obszarów bezinwestycyjnych, stanowiących podstawową strukturę przyrodniczą gminy.

Zasady kształtowania terenów inwestycyjnych:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa, usług i działalności gospodarczej,
- usprawnienie komunikacji na terenie gminy oraz w powiązaniu z Warszawą,
- wykorzystanie potencjału połączenia kolejowego na terenie gminy poprzez budowę parkingów strategicznych przy stacjach kolejowych,
- uzupełnienie braków infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i wyprzedzające przygotowanie techniczne obszarów wskazanych po zabudowę,
- promocja obszarów oraz stref aktywności gospodarczej na terenie gminy,
- promocja terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- wzbogacenie jednostek osadniczych w placówki oświaty, kultury, zdrowia i sportu,
- zabezpieczenie bazy turystycznej,
- rozwój sieci ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych,
- preferowanie inwestycji o technologii przyjaznej dla środowiska,
- zagospodarowanie wód opadowych,

- ochrona zabytków archeologicznych, architektonicznych i historycznych założeń urbanistycznych,
- ochrona krajobrazu kulturowego,
- harmonijne kształtowaniu nowej zabudowy, dostosowanej do skali i charakteru zabudowy istniejącej.

Zasady ochrony terenów bezinwestycyjnych:

- utrzymanie obecnego systemu ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego na terenie gminy,
- utrzymanie funkcji leśnej na terenie gminy z zapewnieniem ciągłości powiązań przyrodniczych oraz odbudową biologiczną cieków wodnych,
- zwiększanie obszarów zadrzewień i terenów zielonych na terenie gminy,
- kształtowanie terenów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
- dostosowanie zagospodarowania przestrzennego w rejonach cennych turystycznie do potrzeb przyszłego rozwoju turystyki i rekreacji,
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjnych przy współpracy z nadleśnictwem,
- odbudowa rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych na terenie gminy,
- budowa zbiorników retencyjnych,
- rozwój funkcji turystycznej odbywać się będzie w rejonie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Rezerwat Łoś) i dolin rzek Jeziorki i Zielonej.

2.4. STRUKTURA FUNKCJONALNA – PRZEZNACZENIE TERENÓW

Planowana struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy Prażmów sankcjonuje obecny przestrzenny rozkład funkcji, a także intensywność i kierunki przemian przestrzennych, związanych z położeniem w obszarze metropolitalnym Warszawy.

Na terenie gminy Prażmów planuje się przede wszystkim rozwój funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami, a także rozwój funkcji turystycznej, działalności gospodarczej, usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej. Jednocześnie promuje się rozwój usług, w tym także produkcyjnych.

Rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej na terenie gminy Prażmów związany jest przede wszystkim z lasami Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz dolinami rzek Jeziorki i Zielonej. W celu zachowania wysokich walorów przyrodniczych gminy, w Studium utrzymuje się i wzmacnia funkcję leśną. Dopuszcza się zalesienia, za

wyjątkiem trwałych użytków zielonych w dolinach rzeki Jeziorki i Zielonej, gdzie preferuje się utrzymanie obecnego zagospodarowania.

W Studium wyznaczono obszary inwestycyjne o następujących dominujących funkcjach:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (**MN**) – obejmujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, uzupełniające istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJONALNEJ (**MNR**) – obejmujące obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (**MU**) – obejmujące obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usług. Są to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, koncentrujące się w północnej części gminy, w zasięgu oddziaływania kolei podmiejskiej oraz na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej Piaseczno – Grójec.
- TERENY USŁUG (**U**) – obejmujące obszary usług w Dobrzenicy i Kamionce.
- TERENY USŁUG (**UMW**) – obejmujące obszary planowanego głównego centrum gminy oraz planowanych mniejszych centrów lokalnych. Są to głownie tereny usług i zabudowy wielorodzinnej.
- TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (**P**) – obejmujące obszary koncentracji obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zlokalizowane w centralnej części gminy, na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej.
- TERENY ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI (**T**) – tereny rozwoju turystyki i rekreacji wyznaczone głównie w oparciu o istniejące obszary zajęte przez ogródki działkowe.
- TERENY ROLNE (**RM**) – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy oraz przeznaczania gruntów rolnych pod gospodarkę leśną.
- TERENY LASÓW I ZALESIEŃ NA GRUNTACH ROLNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (**ZLM**) – obejmujące tereny lasów i zalesień na gruntach rolnych z dopuszczeniem zabudowy.
- TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW (IK) – obejmuje obszary planowanej oczyszczalni ścieków.

W Studium wyznaczono obszary nie inwestycyjne o następujących dominujących funkcjach:

- TERENY ROLNE (**RP**) – tereny rolne bez prawa zabudowy; wyznaczone wzdłuż obniżeń dolinnych i na obszarach o podwyższonych walorach ekologicznych stanowiących lokalne i regionalne ciągi ekologiczne.
- TERENY LASÓW (**ZL**) – tereny lasów i zalesień bez prawa zabudowy. Obejmują zwarte kompleksy leśne w północnej części gminy oraz duże, rozproszone obszary zalesione w jej południowej części. Zagospodarowanie przestrzenne gminy winno uwzględnić utrzymanie i ochronę istniejących lasów w celu zwiększenia retencyjności obszaru zasilania wód płynących, stabilizacji warunków klimatycznych.
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (**Ws**) – stanowiące małe zbiorniki wodne oraz wody płynące: rzekę Zieloną (istotną dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa), Czarną i Jeziorkę. Do podstawowych urządzeń melioracji wodnych należy kanał Przerzutowy „przerzucający" wody rzeki Czarnej do rzeki Zielonej.
- TERENY CMENTARZA ZC – obejmujące istniejący cmentarz i tereny rozwojowe tej funkcji;
- TERENY ZI – zieleni izolacyjnej

Rozdział 3.

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ~~I~~ ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3.1. ZASADY OGÓLNE

Na obszarze opracowania wyodrębnione zostały tereny funkcjonalne, dla których ustalono podstawowe przeznaczenie oraz określono ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania. Tereny te zostały wydzielone zgodnie z przyjętymi wcześniej kierunkami i zasadami rozwoju oraz z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania.

Przyjmuje się, że zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego opisane w rozdziałach 4 i 5 niniejszego Studium, są integralną częścią zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Przyjęto ogólne zasady polityki przestrzennej na terenie gminy:

- ograniczenie zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- Zakaz sytuowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastrukturalnych
- Na terenie całej gminy dopuszcza się realizacje inwestycji mających znaczenie dla rozwoju gminy (np. hotele, ośrodki jeździeckie oraz inne usługi turystyki i sportu, dla tych obiektów przyjmuje się takie same parametry jak dla terenów usługowych, dopuszcza się możliwość stosowania innych parametrów) pod warunkiem, że nie będą powodowały szkodliwości w stosunku do terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych;
- Dopuszcza się na terenach przewidzianych pod zabudowę w granicach WOChK wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową formę zabudowy mieszkaniowej, a na terenach wyznaczonych na rysunku Studium („Kierunki zagospodarowania przestrzennego") dla UMW zabudowę usługową i zabudowę wielorodzinną (np. w Ustanowie, Jeziórku – Ustanówku i in. wsiach).
- Preferuje się lokalizację na działkach budowlanych maksymalnie budynków mieszkaniowego, gospodarczego i garażowego, z wyjątkiem działek już zabudowanych, gdzie dopuszcza się istniejące zagospodarowanie;
- Preferuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wartości określonej dla zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne (maksimum 18 metrów);
- Nakaz wykonywania badań hydrogeologicznych/geotechnicznych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz o złożonych warunkach gruntowo – wodnych w celu określenia przydatności terenów pod zabudowę oraz ewentualnych warunków koniecznych do spełnienia w celu zabezpieczenia budynków przed podtopieniami;
- Zakaz podpiwniczeń na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz potencjalnie zagrożonych podtopieniami;
- Całkowity zakaz zmian ukształtowania terenu, poza niezbędne minimum konieczne do posadowienia budynku związane z wykonywaniem robót ziemnych, a w szczególności zakazu podwyższania powierzchni działek poprzez nawożenie gruntu, gruzu, itp.;
- Preferuje się realizację ogrodzeń ażurowych;
- Zakazuje się składowania odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych;

- Nakaz stosowania na terenach mieszkaniowych rozwiązań minimalizujących uciążliwość głównych ciągów komunikacyjnych np. poprzez wysokie nasadzenia;
- Nakaz zachowania w stanie naturalnym cieków i zbiorników wodnych oraz miejscowych zadrzewień i zalesień;
- Nakaz zapewnienia udziału powierzchni biologicznej czynnej, w postaci zieleni urządzonej ogólnodostępnej, w miarę możliwości powiązanej z terenami zieleni wyznaczonymi w Studium lub innymi już wykształconymi, bądź projektowanymi;
- Zaleca się ograniczenie przeznaczenia gruntów leśnych oraz gleb III klasy bonitacyjnej w planach miejscowych na cele nierolnicze i nieleśne;
- Przewiduje się lokalizowanie w miejscowościach Prażmów, Ustanów, Gabryelin i Bronisławów na terenach usług – zabudowy mieszkaniowej i usługowej o różnorodnych formach architektonicznych, o zróżnicowanym stopniu intensywności np. zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności oraz jednorodzinna intensywna, o zróżnicowanych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego, preferencją zabudowy o podwyższonych standardach;
- Na terenach wskazanych pod nowa zabudowę dopuszcza się utrzymanie w planach miejscowych przeznaczenia rolnego lub leśnego;
- Zaleca się zapisanie w miejscowych planach następujących szczególnych zasad zagospodarowania terenów:
  - utrzymanie wszystkich istniejących cieków wodnych,
  - zakaz zasypywania rowów, w celu zachowania i kształtowania ciągów przyrodniczych zasilających tereny zurbanizowane i przecinających ich ciągłe struktury,
  - obsadzanie zielenią izolacyjną granic działek przeznaczonych na cele działalności gospodarczej od strony terenów o innym przeznaczeniu.

Szczegółowe ustalenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania części terenów położonych na obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną oraz terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazowego zostały opisane w rozdziale 4 *„Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego*”.

3.2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

3.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej (MN)

Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się usługi zapewniające obsługę mieszkańców, o ile zostaną zachowane zasady ładu przestrzennego i brak kolizji pomiędzy różnym sposobem zagospodarowania. Dopuszcza się realizację hoteli i pensjonatów głównie we wsi Krępa.

Zaleca się dogęszczenia w pierwszej kolejności istniejącej zabudowy. W dalszej kolejności powinno następować ich poszerzenie o tereny wykorzystywane rolniczo, bezpośrednio przylegające do obecnych terenów zwartej zabudowy, uzbrojonych w infrastrukturę techniczną.

Tereny usług powinny być realizowane stosownie do potrzeb gminy i jej mieszkańców, a ich dokładna lokalizacja wskazana na etapie planu miejscowego.

Na terenach mieszkaniowych zaleca się realizowanie zieleni publicznej oraz obiektów sportu i rekreacji w celu stworzenia spójnego systemu tych terenów, poprawienia warunków zamieszkiwania oraz w celu kształtowania ciągłości powiązań przyrodniczych i ochrony przed zainwestowaniem obszarów obniżeń śródpolnych, dolin rzecznych. Należy to realizować poprzez utrzymanie i wykorzystanie dotychczasowych terenów zieleni, obiektów sportu i rekreacji oraz urządzenie nowych terenów, ze szczególnym uwzględnieniem nowo projektowanych terenów zabudowy.

Na całym terenie zabudowy mieszkaniowej zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.

WSKAŹNIKI

- maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe; wyjątek stanowią hotele i pensjonaty gdzie dopuszcza się 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.
- zalecana wielkość działki budowlanej: 1200 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 1500 m^2 dla działek położonych w WOChK;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 50 %, z wyjątkiem terenów położonych w granicach obszarów chronionych oraz na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i potencjalnie zagrożonych podtopieniami gdzie obowiązuje 70 % PBC.

3.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej (MNR)

Podstawowym przeznaczeniem tereny jest zabudowa mieszkaniowo rezydencjonalna - (ekstensywna), usytuowana w rozproszeniu. Proponuje się realizacje zabudowy w układzie wolnostojącym, z dopuszczeniem zabudowy jedno- lub dwulokalowej na jednej działce.

Dopuszcza się realizację zieleni publicznej w celu stworzenia spójnego systemu tych terenów, poprawienia zamieszkania oraz w celu kształtowania ciągłości powiązań przyrodniczych.

Dopuszcza się istniejące zagospodarowanie w dotychczasowej formie wzdłuż lasów poza terenami urbanizacji wsi.

Wskazuje się preferowane rejony lokalizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, uwzględniając występujące w tym względzie potrzeby obsługiwanych terenów we wsiach: Łoś, Piskórka, Krupia Wólka, Uwieliny, Nowy Prażmów. Obowiązuje utrzymanie przejść lub dojazdów do lasów niezagrodzonych (publicznych), minimalnie co 500 m.

Na terenach zabudowy rezydencjonalnej dopuszcza się jedynie zabudowę w formie wolnostojącej.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- zalecana wielkość działki budowlanej: 2500 m^2;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 70 %,

3.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU)

Podstawowym przeznaczeniem terenów jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe. Na tych terenach zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej. Dopuszcza się na fragmentach niską zabudowę wielorodzinną.

Planowana zabudowa MU stanowi kontynuację obecnych tendencji zagospodarowania terenów w dogodnym położeniu względem sieci komunikacyjnej i sprzyja wykształcaniu się prawidłowych układów mieszkaniowo usługowych.

Usługi publiczne i komercyjne są integralnie związane z obszarami mieszkaniowo - usługowymi, przy czym usługi komercyjne mogą również wchodzić w skład terenów

produkcyjnych. Przyjęta koncepcja rozmieszczenia usług kontynuuje i rozwija zarysowaną w stanie istniejącym strukturę przestrzenną wg poniższych zasad:

- zaleca się lokalizację usług publicznych (usługi administracji, socjalne, usługi kultury) oraz związanych z obsługiwanymi terenami mieszkaniowymi (usługi oświaty, zdrowia, społeczne, związków wyznaniowych);
- w rejonie ośrodka centralnego gminy ustala się rozwój centrum administracyjnego, kulturalnego i handlowego;
- utrzymuje się zgodnie z występującą tendencją koncentrację usług komercyjnych wzdłuż najbardziej ruchliwych dróg w gminie oraz w zespołach położonych w osiedlach mieszkaniowych;
- preferuje się realizację zabudowy w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, ogrody jordanowskie w zieleni itp.);
- nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt.

Tereny usług powinny być realizowane stosownie do potrzeb gminy i jej mieszkańców, a ich dokładna lokalizacja wskazana na etapie planu miejscowego. Przyjęte zasady powinny polepszyć warunki korzystania z usług przez wszystkich mieszkańców gminy i przyjezdnych.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy wielorodzinnej: do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- zalecana wielkość działki budowlanej: 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 1500 m^2 dla działek położonych w WOChK;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 40 %, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej położonych w granicach obszarów chronionych oraz na terenach narażonych na niebezpieczeństwo i powodzi i podmokłych, gdzie obowiązuje 70 % PBC.

3.2.4. Tereny usług (U)

Podstawowym przeznaczeniem terenów są usługi, usługi publiczne i tereny zieleni. Na tych terenach zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.

Dopuszcza się realizację ośrodków jeździeckich, torów wyścigowych dla koni, usług pensjonatowych, hotelowych, agroturystyki oraz usług gastronomi, szczególnie we wsi Dobrzenica tylko w miejscu wyznaczonym na rysunku studium. Zaleca się lokalizowanie obiektów i obszarów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni oraz innych usług towarzyszących.

Dopuszcza się adaptację istniejącej bazy noclegowej dla celów innych usług komercyjnych;

Nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe; wyjątek stanowią hotele i pensjonaty gdzie dopuszcza się 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe (z dominantą architektoniczną w Dobrzenicy do 21 metrów).
- zalecana wielkość działki budowlanej: 1200 m^2;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 30 %, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej położonych w granicach obszarów chronionych oraz na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i podmokłych, gdzie obowiązuje 70 % PBC.

3.2.5. Tereny usług (UMW)

Podstawowym przeznaczeniem terenów są usługi oraz budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej.

Planowana zabudowa UMW stanowi intensywne zagospodarowanie planowanego głównego centrum gminnego w Prażmowie oraz planowanych mniejszych centrów lokalnych Ustanowie i Gabryelinie.

W przyjętej koncepcji rozmieszczenia usług kontynuuje i rozwija zarysowaną w stanie istniejącym strukturę przestrzenną wg poniższych zasad:

- zaleca się utrzymanie rejonów lokalizacji istniejących usług publicznych (usługi administracji, socjalne, usługi kultury) oraz związanych z obsługiwanymi terenami mieszkaniowymi (usługi oświaty, zdrowia, związków wyznaniowych);
- w rejonie ośrodka centralnego gminy ustala się rozwój centrum administracyjnego, kulturalnego i handlowego;
- preferuje się realizację zabudowy w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, ogrody jordanowskie z zielenią itp.);
- nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt.

Przy realizacji osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych bądź wielorodzinnych nakazuje się podłączenie do kanalizacji zbiorczej, jeżeli nie ma takiej możliwości dopuszcza się realizację lokalnych oczyszczalni ścieków.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy usługowej: do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy wielorodzinnej: do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy jednorodzinnej: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- zalecana wielkość działki budowlanej: 1200 m^2 dla zabudowy usługowej i zabudowy wielorodzinnej; 1500 m^2 dla działek położonych w WOChK;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 40 %, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych w granicach obszarów chronionych oraz na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i podmokłych, gdzie obowiązuje 70 % PBC..

3.2.6. Tereny rozwoju turystyki i rekreacji (T)

Tereny przeznaczone pod zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne (wypoczynek codzienny, cotygodniowy i okresowy – letni i zimowy) z możliwością zabudowy rekreacji indywidualnej całorocznej tzw. drugiego domu oraz urządzaniem ogródków działkowych.

Zaleca się lokalizowanie obiektów i obszarów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni oraz innych usług towarzyszących.

Dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów niezbędne jest wyposażenie tych terenów w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Należy ograniczyć wycinkę drzew poza niezbędne minimum, koniecznego do posadowienia budynków.

Zaleca się stosowanie zasady, że im większe jest znaczenie danego obszaru dla ochrony przyrody, tym mniej agresywne powinny być formy użytkowania.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- zalecana wielkość działki:

  - rekreacji indywidualnej: 1200 m^2 z wyjątkiem terenów narażonych na niebezpieczeństwo podtopieniami powodzi i podmokłych, gdzie obowiązuje 1500 m^2;
  - ogródków działkowych: 500 m^2;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynna minimum (PBC): 70 % z wyjątkiem terenów usług w Dobrzenicy gdzie dopuszcza się 30% PBC;

3.2.7. Tereny produkcyjne, składów i magazynów (P)

Tereny przeznaczone pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjno - technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Dopuszcza się lokalizacje składów i magazynów.

Zabrania się składowania wszelkich odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych. Zakazuje się realizację instalacji stwarzających zagrożenie powstania poważnych awarii.

Uciążliwość funkcji działalności gospodarczej należy eliminować przy pomocy dostępnych technologii, w tym pełnego uzbrojenia terenów. Wprowadzenie zieleni izolacyjnej ma na celu podniesienie walorów estetycznych terenów produkcyjnych.

Na tych terenach nie zaleca się lokalizowania obiektów mieszkalnych z wyjątkiem budynku właściciela/użytkownika prowadzonej działalność.

Zaleca się wprowadzenie przez zakłady o produkcji wodochłonnej zamkniętego obiegu wody.

W zakładach istniejących, posiadających kotłownie, zaleca się modernizację umożliwiającą korzystanie z paliw o mniejszym negatywnym wpływie na środowisko (np. paliwa gazowe) lub ze źródeł odnawialnych.

Dojazd do terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, powinien być w miarę możliwości, zorganizowany w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców, z postulowanym ominięciem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i związaną z usługami turystyki i rekreacji. Jednocześnie zaleca się wyznaczanie dróg o szerokości umożliwiającej w ich liniach rozgraniczających wprowadzanie pasów zieleni.

Zaleca się prowadzenie na terenach działalności gospodarczej i w ich otoczeniu stałego monitoringu stanu powietrza, wód, gleb i poziomu hałasu.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 18 metrów;
- powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 30 %;
- wielkość działki powinna być każdorazowo dostosowana do planowanego zamierzenia

3.2.8. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (RM)

Podstawowym przeznaczeniem tych terenów są tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk. Dopuszcza się zabudowę siedliskową wyłącznie w przypadku gdy nie wpłynie to niekorzystnie na krajobraz. Dopuszcza się budowę obiektów inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą oraz wyjątkowo dopuszcza się w Jaroszowej Woli realizację usług nieuciążliwych społeczno-zdrowotnych z odpowiednim zapleczem, z zachowaniem zasad ogólnych niniejszego studium. Dopuszcza się również zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem zalesiania, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela. Teren przeznaczony pod zalesienie musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych. Dodatkowo dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków w siedliskach zagrodowych.

Lokalizację nowej zabudowy zagrodowej dopuszcza się dla gospodarstw rolnych o powierzchni minimum 1 ha.

Na tych terenach postuluje się zachowanie roślinności towarzyszącej ciekom i zbiornikom wodnym. Zaleca się kształtowanie tych elementów przyrodniczych w celu ochrony walorów krajobrazowych terenów wiejskich.

Należy dążyć do ochrony krajobrazu rolnego poprzez dokonywanie świadomych przekształceń przestrzeni zmierzających do jego wzbogacenia. Polegałyby one na kształtowaniu systemu zieleni, rekonstrukcji stosunków wodnych, objęciu szczególną opieką miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych, przeciwdziałaniami

ingerencji elementów obcych w krajobrazie i dominacją obiektów kubaturowych oraz ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 9 metrów, wyjątek stanowią usługi społeczno-zdrowotne, gdzie dopuszcza się 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 70 %;

3.2.9. Tereny lasów i zalesień na gruntach rolnych z możliwością zabudowy mieszkaniowo-usługowej (ZLM)

Podstawowym przeznaczeniem są tereny lasów i zadrzewień zalesień na gruntach rolnych. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na maksimum 10% powierzchni działki. Dopuszcza się realizację hoteli i pensjonatów głównie we wsi Krępa i Wilcza Wólka na terenach wyznaczonych na rysunku studium. Dodatkowo dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów służących gospodarce leśnej na warunkach określonych przepisami odrębnymi. Wszelką wycinkę drzew nakazuje się ograniczyć do minimum potrzebnego na realizację obiektu, dojść i dojazdów do budynku.

Na tych terenach obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z planów urządzeniowych lasu oraz z przepisów szczególnych na mocy ustawy o ochronie przyrody.

W gospodarce leśnej dążyć należy do maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu, przebudowy monokultur leśnych w drzewostany wielogatunkowe dostosowane do siedliska, z dużym udziałem gatunków liściastych, ograniczania zrębów zupełnych, stałego utrzymywania terenów w stanie zadrzewionym.

WSKAŹNIKI:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe; wyjątek stanowią hotele i pensjonaty gdzie dopuszcza się 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe.
- zalecana wielkość działki budowlanej: 1500 m^2;
- powierzchnia biologicznie czynna (PBC): 80 %.

3.2.10. Tereny wód powierzchniowych (Ws)

Podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się stawy hodowlane, zbiorniki retencyjne oraz rekreację indywidualną związaną z gospodarką wodną.

Gospodarowanie wodami powinno:

- przebiegać zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, a w szczególności z kształtowaniem i ochroną zasobów wodnych, korzystaniem z wód oraz zarządzaniem zasobami wodnymi;
- prowadzić się z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych z uwzględnieniem ich ilości i jakości;
- uwzględnić zasadę wspólnych interesów i być realizowane przez współprace administracji publicznej, użytkowników wód i przedstawicieli lokalnych społeczności, tak aby uzyskać maksymalne korzyści społeczne.

3.2.11. Tereny wód cmentarzy (ZC)

Zakłada się funkcjonowanie dwóch cmentarzy na terenie gminy: w Prażmowie i Jeziórku – Ustanówku.

Przy planowaniu nowych miejsc pochówku należy przyjąć, że zajmą one 80% powierzchni całkowitej cmentarza 5% powierzchni należy przeznaczyć na ewentualne obiekty kultu i inne pomocnicze w stosunku do przeznaczenia podstawowego 5% powierzchni na parking, ale nie mniej niż dla 20 miejsc postojowych i pozostała powierzchnia – jako zieleń towarzysząca.

3.2.12. Tereny zieleni izolacyjne (ZI)

Pas terenów zieleni izolacyjnej wyznaczono w Studium po północnej stronie linii kolejowej PKP. Stanowić on ma z jednej strony izolację od hałasu generowanego przez ruch pociągów. W tym celu pas ten należy obsadzić gatunkami roślinności o największych właściwościach izolacyjnych.

Ponadto dopuszcza się w przyszłości wykorzystanie części szerokości tego pasa na drogę dojazdową lub lokalną – na całej długości od Nowego Prażmowa do Uwielin lub tylko na fragmentach, ustalonych w planach miejscowych. W takim przypadku celowe będzie przeznaczenie w tych planach miejscowych części szerokości pasa ZI w dalszym ciągi na zieleń izolacyjną, poprawiająca warunki użytkowania zabudowy mieszkaniowej z usługami MU i usługowej U, przylegającej do tej strefy.

3.2.13. Tereny oczyszczalni ścieków (IK)

Zakłada się funkcjonowanie trzech oczyszczalni ścieków, obsługujących docelowo cały obszar gminy we wsiach:

- Dobrzenica (część działki ew. nr 159 i 17),
- Ławki (część działki ew. nr 98, 99, 100, 102, 103),
- Ustanów (część działki ew. nr 303).

Oddziaływanie związane z pracą oczyszczalni ścieków powinno zamykać się w granicach wyznaczonych działek. Oczyszczalnie nie powinny powodować większych negatywnych skutków dla środowiska, przekraczania norm dla stężeń odorów oraz złowonnych gazów czy hałasu. Stopień redukcji zanieczyszczeń musi spełniać warunki określone przepisami odrębnymi.

Pozostałe wyznaczone tereny stanowiące obszary nie inwestycyjne – tereny produkcji rolniczej (RP) i leśnej (ZL) zostały szczegółowo opisane w rozdziale 13.

Rozdział 4.

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

4.1. OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY (zgodnie z informacjami zawartymi w części I „uwarunkowania")

W Studium wskazuje się istniejące formy ochrony przyrody tj.:

- Rezerwaty przyrody – 2,
- Parki krajobrazowe – 1,
- Obszary chronionego krajobrazu – 1,
- Pomniki przyrody – 12,
- Siedliska przyrodnicze

W studium nie wyklucza się ustanowienia nowych form ochrony przyrody na terenie gminy. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego dla wymienionych form ochrony przyrody określone w rozporządzeniach je ustanawiających są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.1.1. Rezerwaty przyrody

Na terenie gminy ustanowiono 2 rezerwaty przyrody o łącznej powierzchni 18,15 ha. Są to obszary cenne ze względu na ekosystemy zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym.

Nazwa rezerwatu	Powierzchnia (ha)	Rodzaj	Cel ochrony	Rok utworzenia	Publikacja zarządzenia Ministra w sprawie utworzenia
Łoś	11,02	leśny	Ochrona Grądu niskiego śmiałkowego z wielogatunkowym drzewostanem i bogatym runem	1989	M.P. nr 17 z 1989, poz. 120
Skarpa Jeziorki	7,13	krajobrazowy	Zachowanie drzewostanu parkowego o charakterze leśnym z licznymi drzewami pomnikowymi	1994	M.P. nr 5 z 1994, poz. 42

Tabela 1 Rezerwaty w gminie Prażmów

4.1.2. Parki krajobrazowe

W w/w w Studium rezerwatach zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Rezerwaty są najwyższą formą ochrony przyrody - wyłączone z działalności gospodarczej.

Zagospodarowanie terenów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, ograniczone jest Rozporządzeniem nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r.(Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 Nr 75, poz. 1976).

Park krajobrazowy wraz z otuliną zajmują północną i zachodnią część gminy. Został on utworzony w celu ochrony kompleksu Lasów Chojnowskich oraz doliny Jeziorki i rejonu skarpy wiślanej w Oborach (poza granicami gminy).

Tereny objęte ochroną cechują wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe; teren parku obejmuje największe skupiska lasu na południe od aglomeracji warszawskiej.

W granicach ChPK występują przede wszystkim tereny leśne (3/4 powierzchni stanowią lasy, 15% łąki, pastwiska i wody), tworzące mozaikę krajobrazową z istniejącą zabudową i terenami upraw rolnych. W krajobrazie przeważają tereny równinne wysoczyzny morenowej o stosunkowo mało urozmaiconej rzeźbie; najwyższe wzniesienia występują w części

południowo zachodniej parku (126 m n.p.m.). Na zachodzie w wysoczyznę wcina się malowniczo meandrująca dolina Jeziorki, objęta częściowo ochroną rezerwatową (rezerwat Skarpa Jeziorki).

W parku, w granicach gminy, leżą dwa rezerwaty: Łoś i Skarpa Jeziorki.

W niniejszym Studium wskazuje się tereny lasów oraz tereny rolne oznaczone RP w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, stanowiące trzon systemu przyrodniczego gminy i pozostające terenami bezinwestycyjnymi. Wyjątek stanowią inwestycje związane z prowadzeniem gospodarki leśnej, rolnej, ochronnej oraz gospodarki wodnej, a także inwestycje związane towarzyszące funkcji rekreacyjnej.

Na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się także prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych, związanych z rozwojem komunikacji lub zaopatrzenia ludności w media lub oczyszczaniem ścieków.

4.1.3. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Celem utworzenia było powiązanie terenów cennych pod względem przyrodniczym w sieć obszarów chronionych. Stanowi on korytarz ekologiczny wokół aglomeracji warszawskiej. Zajmowany jest przez tereny leśne, łąki, obszary użytkowane rolniczo oraz tereny zurbanizowane o wzmożonym naporze inwestycyjnym posiadające szczególne wartości przyrodnicze.

Zagospodarowanie terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ograniczone jest Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r., które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń).

Na terenie WOChK dopuszcza się prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji lub zaopatrzenia ludności w media i oczyszczania ścieków.

Zgodnie z rozporządzeniami powołującymi ten obszar, w WOChK w granicach gminy, wyodrębnia się oprócz strefy zwykłej 7 obszarów strefy ochrony urbanistycznej:

- obszar nr 1: wieś Krępa,
- obszar nr 2: Jeziórko – Ustanówek.
- obszar nr 3: Nowy Prażmów,
- obszar nr 4: Wilcza Wólka,
- obszar nr 5: Kolononia Gościeńczyce, Błonie

- obszar nr 6: –Chosna
- obszar nr 7: Prażmów

4.1.4. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Prażmów znajduje się 12 pomników przyrody. Większość z nich stanowią cenne wiekowe drzewa (dąb szypułkowy). Wykaz pomników przyrody znajduje się w części I „Uwarunkowania".

Nakazuje się bezwzględną ochronę pomników przyrody oraz zakazuje się w ich sąsiedztwie działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ekspozycję krajobrazową pomników poprzez zakaz zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie pomników przyrody.

4.1.5. Siedliska przyrodnicze

W granicach gminy ochroną prawną objęte są znaczne powierzchnie, dzięki czemu chronione są najbardziej cenne przyrodniczo i krajobrazowo tereny. Wskazana jest właściwa pielęgnacja i utrzymanie istniejących pomników przyrody, a także drzew sklasyfikowanych do uznania za pomniki przyrody. Należy również podjąć działania w ramach ochrony siedlisk (podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. /Dz. U. nr 92 z 2001 r., poz. 1029/). Ochrona siedlisk ma wielorakie znaczenie przyrodnicze, edukacyjne i estetyczne. Umożliwia zachowanie szczególnych typów krajobrazu, całych zespołów gatunków roślin, współistniejących z nimi zespołów zwierząt oraz gleby i charakterystycznych dla danego siedliska stosunków wodnych.

Wykaz siedlisk nieleśnych i leśnych znajduje się w części I „Uwarunkowania.

4.1.6. Chronione grunty rolne (kl. bonitacyjna IIIa i IIIb)

Na terenie występują grunty rolne klasy IIIa i IIIb, dla których nakazuje się ograniczanie przeznaczania gruntów na cele nierolnicze gruntów. Obszar gminy Prażmów w przeważającej większości pokrywają grunty rolne, zaliczone do III - IV kl. bonitacyjnej.

Gleby organiczne są ograniczeniem w realizacji obiektu budowlanego (tzn. gleby mułowe, torfowe, murszowe i murszowate) znajdują się głównie w dolinach rzek. Lokalnie spotykane są również w obniżeniach powytopiskowych.

Poza dotychczasowymi ustaleniami studium, w zakresie kierunków polityki przestrzennej dotyczącej ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, na obszarze zmiany „Studium …" przewiduje się, iż gospodarka ściekowa, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Dodatkowo, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego.

4.2. STREFY OGRANICZENIA LUB ZAKAZU ZAINWESTOWANIA ZWIĄZANE MOŻLIWOŚCIĄ WYSTĄPIENIA NATURALNYCH KATASTROF

Do tych terenów zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Jeziorki,
- tereny złożonych warunków gruntowo wodnych wzdłuż rzeki Zielonej i Czarnej.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczono w Studium w dolinie rzeki Jeziorki, natomiast tereny złożonych warunków gruntowo – wodnych oznaczono wzdłuż rzek Zielonej i Czarnej.

Tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych występują w dolinie rzeki Jeziorki w rejonie wsi: Łoś, Zawodne, Prażmów, Wilcza Wólka, Dobrzenica.

Szczegółowe rozwiązania dla tych terenów przestawiono w rozdziale 13.

4.3. STREFY OGRANICZENIA LUB ZAKAZU ZAINWESTOWANIA ZWIĄZANE Z POTENCJALNYM LUB RZECZYWISTYM PRZEKROCZENIEM DOPUSZCZALNYCH NORM OCHRONY ŚRODOWISKA

Na terenie gminy Prażmów do tej kategorii zaliczono:

- strefy wokół cmentarzy,
- strefy wokół gazociągów,
- strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych,
- strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych,
- strefy wokół kolei,
- strefy od wód powierzchniowych,
- strefy od lasów.

4.3.1. Strefy wokół cmentarzy

W studium wyznacza się dwie strefy sanitarne wokół nowo powstałych cmentarzy: 50 i 150 metrową.

W strefie 50 metrowej od granicy cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych za wyjątkiem inwestycji uzgodnionych przez właściwe organy ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

W odległości od 50 metrów do 150 metrów wymienione wyżej zakazy dotyczą obiektów na terenach nieposiadających sieci wodociągowej – na podstawie przepisów odrębnych.

4.3.2. Strefy wokół gazociągów

Od istniejących i projektowanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia. W razie realizacji budowy gazociągu zastosowanie mają przepisy odrębne. W zasięgu tych stref:

- zabrania się wznoszenia budynków, urządzania składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- nakazuje się zapewnić swobodny dojazd oraz możliwość przemieszczania się w obrębie strefy kontrolowanej przez operatora sieci gazowej,
- dopuszcza się wykorzystywanie strefy kontrolowanej do celów komunikacyjnych przez służby leśne.

4.3.3. Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Od linii elektroenergetycznych występują strefy uciążliwości określone w przepisach odrębnych.

Odległości lokalizacji budynków od linii elektroenergetycznych powinny zostać określone w planach miejscowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4.3.4. Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych

W strefach uciążliwości głównych ciągów komunikacyjnych, postuluje się ograniczenie lokalizacji inwestycji publicznych takich jak szkoły, ośrodki zdrowia i domy pomocy społecznej. Strefa uciążliwości głównych ciągów komunikacyjnych należy określić w planach

miejscowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmniejszenie w/w strefy po zastosowaniu dostępnych technologii obniżających uciążliwość (głównie hałasu) od ciągów komunikacyjnych.

4.3.5. Strefy wokół kolei

W pasie 20 metrów od osi skrajnego toru kolejowego od terenów kolejowych oraz 10 metrów od granicy obszaru kolejowego obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ze względu na uciążliwość hałasową. Gospodarowanie gruntami w sąsiedztwie linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnych.

Po północnej stronie linii kolejowej przechodzącej równoleżnikowo przez Gminę wyznacza się pas zieleni izolacyjnej o szerokości 35 m, w którym obowiązuje zakaz zabudowy. Zieleń izolacyjna w tym pasie ma spełniać rolę ochronną i obniżać uciążliwość akustyczną od transportu kolejowego.

4.3.6. Strefy od wód powierzchniowych

W odniesieniu do wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku Studium symbolem Ws, ustala się:

- ochronę układu cieków i zbiorników wodnych,
- ochronę zasobów wodnych i organizowanie retencjonowania,
- ochronę roślinności wodnej i nadwodnej,
- pozostawienie wzdłuż naturalnych cieków wodnych pasów terenów niezainwestowanych w szerokości wyznaczonej naturalną skarpą, brzegu, nie mniej niż 20 m od brzegu, w tym pasów bez ogrodzeń po 6,0 m w każdą stronę od krawędzi skarpy cieku.

W strefie zwykłej Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (zgodnie z przepisami odrębnymi dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu).

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

4.3.7. Strefy od lasów

Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 metrów od granicy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 25 metrów od granicy kompleksów leśnych wchodzących w granice obszaru chronionego krajobrazu (w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r.; Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu /Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870) z wyjątkiem zabudowy na terenach oznaczonych symbolami ZLM, zabudowy zagrodowej RM i rezydencjonalnej MNr w otulinie Ch.P.K. oraz z wyjątkiem już istniejącej zabudowy w granicach Ch.P.K. zgodnie w zatwierdzonymi planami miejscowymi.

4.4. Zasady kształtowania środowiska na obszarach nie objętych ochroną

Poza terenami zwartych kompleksów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, doliną rzeki Jeziorki i Zielonej istotne znaczenie moją również mniejsze dolinki boczne, będące miejscami spływu wód, mas powietrza, migracji zwierząt. Ten ciąg przyrodniczy tworzą także powierzchnie łąk pastwisk i pól ornych, trwałe zadrzewienia i zakrzewienia, ciągi zieleni wzdłuż cieków wodnych i rowów, zieleń urządzona, zieleń sanitarna oraz obszary zmeliorowane.

W celu ochrony terenów cennych przyrodniczo oraz utrzymania i wzmocnienia struktury przyrodniczej gminy i jej walorów krajobrazowych, postuluje się:

- utrzymanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych zachowując ich potencjał ekologiczny oraz ograniczając działania mogące zmienić warunki siedliskowe;
- zachowanie i ochrona zieleni istniejącej;
- zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszeniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy;
- uzupełnienie zadrzewień zgodnie z siedliskiem, głównie wzdłuż cieków wodnych i w obniżeniach terenowych;
- pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, fragmentów zabagnionych, torfowisk, wydm;

- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zieleni poprzez oszczędne gospodarowanie przestrzenią i ograniczanie ingerencji w tą przestrzeń;
- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem terenów łąk i pastwisk oraz gruntów ornych, w tym zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych;
- eliminacje dzikich wyrobisk (typowych miejsc lokalizowania niekontrolowanych wysypisk);
- zachowanie i ochrona kompleksów przyrodniczych w najwyższym potencjale biologicznym, w szczególności dotyczy to lasów, cieków wodnych i ich dolin oraz ciągów powiązań przyrodniczych lokalnych i regionalnych;
- zieleń na terenach zurbanizowanych należy projektować w ten sposób, aby nastąpiło połączenie terenów otwartych z terenami zielonymi wewnątrz obszaru urbanizowanego np. poprzez tworzenie korytarzy ekologicznych i ciągów terenów wyłączonych spod zabudowy, jak również należy wykorzystać wszystkie środowiskotwórcze tereny (drobne cieki, obniżenia, oczka wodne, łąki, bagienka i podmokłości) dla wprowadzenia zieleni struktury zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej;
- zachowanie istniejących powierzchni wodnych oraz stosowanie małej retencji; ochrona przed zanieczyszczeniami środowiska gruntowo-wodnego;
- utrzymanie istniejących cieków wodnych wraz z towarzysząca im zielenią nadwodna i podmokłymi łąkami, w celu wytworzenia ciągów zieleni nadwodnej wcinających się w tereny zurbanizowane i przecinających ich ciągłe struktury;
- podkreślanie właściwym zagospodarowaniem i udostępnieniem turystom w krajobrazie rolnym terenów eksponowanych, panoram oraz punktów widokowych przez kierowanie w te miejsca szlaków i tras: pieszych i rowerowych;
- ochronę drzewostanu cmentarzy, parków wiejskich oraz skupisk zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych stanowiących odbudowę utwardzonych dróg gminnych;
- ochronę gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia;
- stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych zwierząt;
- porządkowanie przebiegu napowietrznych linii energetycznych i likwidowanie ich kolizji z zabudową;
- prowadzenie nowo realizowanego uzbrojenia w formie sieci podziemnych sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg i ulic wewnętrznych, publicznych dróg gminnych;

- unikanie trasowania przesyłowych linii infrastruktury technicznej i nowych dróg przez kompleksy leśne; dopuszcza się poszerzanie dróg, których trasy przebiegają na terenach leśnych;
- nadawanie kubaturowym i innym naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej form architektonicznych nie stanowiących dysonansu w krajobrazie;
- ustalanie tras uzbrojenia podziemnego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony drzew;
- wprowadzenie zakazu grodzenia dostępu do cieków i zbiorników wodnych, w tym zapewnienie dostępu do nich wzdłuż linii brzegowej;
- w nowo realizowanych drogach należy przewidywać budowę przepustów, szczególnie w miejscach łączników ekologicznych, dla umożliwienia bezpiecznego przemieszczania się drobnych gatunków zwierząt;
- ochronę wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutu zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych;
- gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach na ścieki powinno być wyłącznie rozwiązaniem tymczasowym;
- podjęcie działań na rzecz kompleksowego rozwiązania odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- podjęcie działań na rzecz ograniczenia dopływu substancji biogennych i toksycznych do jezior i cieków poprzez utworzenie w strefie krawędziowej rynien i dolin naturalnej otuliny o wzmożonych wymaganiach w zakresie ochrony środowiska;
- podjęcie działań na rzecz rekonstrukcji stosunków wodnych oraz działań zmierzających do udrożnienia, oczyszczenia i rozbudowy systemu wód otwartych;
- zaniechać prowadzenie melioracji osuszających oraz technicznej regulacji cieków, polegającej na prostowaniu i skracaniu ich biegu;
- wszelkie zamierzenia melioracyjne muszą podlegać szczególnej kontroli i być poddane ocenie ich wpływu na środowisko, a wynik powinien decydować o zaniechaniu lub realizacji inwestycji;
- przystosowanie, poprzez kompleksową likwidację sieci drenarskiej lub jej przebudowę pod kątem wymogów kanalizacji deszczowej terenów przeznaczonych pod zabudowę;

- wyposażenie terenu w stosowną dla terenów zabudowanych infrastrukturę odwodnieniową;
- dostosowanie i utrzymanie cieków wodnych i rowów do których odprowadzane będą zrzuty ścieków i wód opadowych z planowanej oczyszczalni ścieków;
- wybudowanie kanalizacji deszczowej,
- stosowanie paliw ekologicznych do ogrzewania obiektów;
- propagowanie idei wykorzystywania niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii ograniczających emisję zanieczyszczeń szczególnie na terenach zabudowy rezydencjalnej (np. pompy cieplne);
- podejmowanie działań na rzecz prowadzenia monitoringu zanieczyszczeń wód i powietrza, także w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska;
- stymulowanie inicjatyw społecznych na rzecz działań proekologicznych, a mieszkańców gminy należy objąć edukacją ekologiczną.

Rozdział 5.

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Miejsca występowania obiektów wpisanych do rejestru, będących w ewidencji konserwatora zabytków, stref ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych zaznaczone zostały na rysunku Studium stanowiącym planszę „Dziedzictwo kulturowe"

W celu wykonania obowiązków w zakresie dbałości o dobra kultury oraz uwzględniania zadań ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy zobowiązany jest:

- przedkładać do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekty planów miejscowych, które dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków, wszystkich stanowisk archeologicznych oraz terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej,
- konsultować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działania inwestycyjne i prace projektowe, które dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków, wszystkich stanowisk archeologicznych oraz terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej.

W celu ochrony zabytkowego budownictwa ustala się:

- ustalić zachowanie i konserwację – dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
  Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- ustalić zachowanie i ochronę – dla obiektów kulturowych umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków oraz sposób postępowania z tymi obiektami i z ich otoczeniem.
  Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i po wykonaniu stosownej dokumentacji.

Na terenie objętym zmianą „Studium …" nie występują: zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia, ustalenia planów ochrony parków kulturowych oraz inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5.1. Obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i gminnej ewidencji zabytków

L.p.	Miejscowość	Adres	Opis	Numer rejestru
1.	Prażmów	Al. Kasztanów 1	zespół dworski – gorzelnia	*1088*
2.	Prażmów	Ryxa 35 c	kościół parafialny	*1086/713*
3.	Prażmów	Ryxa 41	dwór – pałacyk Ryxa	*1087/46*
4.	Prażmów	Ryxa 41 c	park	*1087/46*
5.	Zadębie	Nr 16	chałupa drewniana	*1221*

Tabela 2 Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Adres	Opis	Uwagi
1.	Łoś	Parkowa	pozostałość założenia dworskiego	
2.	Ustanów	Parkowa 4	zespół dworski – dwór	
3.	Ustanów	Parkowa 4	zespół dworski – park	
4.	Wola Prażmowska	ul. Główna 57	zespół dworski – dwór	
5.	Wola Prażmowska	ul. Główna 57	zespół dworski – park	
6.	Krępa	ul. Dojazdowa	cmentarz wojenny	
7.	Wola Prażmowska	ul. Główna 51	Folwark: obora, stajnie wozownia oraz owczarnia	
8.	Prażmów	ul. Czołchańskiego	cmentarz parafialny	
9.	Prażmów	ul. Czołchańskiego	Grobowiec Ryxów z kapliczką	
10.	Zawodne	ul. Młynarska 5	młyn	
11.	Prażmów	ul. Czołchańskiego	Cmentarz kościelny	
12.	Prażmów	ul. F.Ryxa 35c	Kościół p.w. św. Franciszka	
13.	Prażmów	ul. F.Ryxa 41c	Dwór Ryxów	
14.	Prażmów	ul. F.Ryxa 41c	Park Dworski	
15.	Prażmów	al. Kasztanów	Gorzelnia Zespołu Dworskiego	
16.	Zadębie	Zadębie 16	Chałupa drewniana	

Tabela 3 Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Powyższe obiekty należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z ustaleniem ich zachowania oraz wymogiem utrzymania w dobrym stanie

technicznym. Należy przestrzegać zachowania i rewaloryzacji zagospodarowania obiektów zabytkowych, zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem i charakterem przestrzennym (tereny zagród wiejskich, park, aleja wysokich drzew itp.). Dopuszcza się zmianę przeznaczenia pod warunkiem, że sprzyja to utrzymaniu obiektów dla przyszłych pokoleń.

Za korzystne kierunki wykorzystania obiektów dworsko-parkowych i pałacowych objętych ochroną, uznaje się korzystanie z nich jako z ośrodków szkoleniowo-dydaktycznych, administracyjnych czy wypoczynkowo-turystycznych.

Powyższe funkcje mogą pojawić się pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń od służb odpowiedzialnych za ochronę zabytków.

W otoczeniu obiektów zabytkowych, szczególnie wpisanych do rejestru zabytków, należy unikać lokowania inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wglądu i widoku na te obiekty i silnie ingerujących w krajobraz kulturowy oraz takich, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia (np. obiekty przemysłowe, magazyny, niektóre usługi itp.).

Wszelkie prace porządkowe i wycinki drzew w tych obiektach, a także wydzielanie działek i lokalizacja nowych obiektów muszą uzyskać zgodę służb odpowiedzialnych za ochronę zabytków.

Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, które objęte są ochroną ze względu na czas powstania, walory architektoniczne oraz przynależność do historycznej zabudowy miejscowości wskazuje się konieczność uzyskania opinii właściwych służb konserwatorskich przed przystąpieniem do prac związanych ze zmianą wyglądu zewnętrznego tych obiektów.

W przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną proponuje się rezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplania ścian w postaci płyt styropianowych, wełny mineralnej oraz blachy dachówko - podobnej jako pokrycia dachowego.

5.2. ZASADY OCHRONY OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH NIEWPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

5.2.1. Stanowiska archeologiczne

Lp.	Numer stanowiska archeologicznego
1.	62-65/22
2.	62-65/25
3.	62-65/26
4.	62-65/27
5.	62-66/1
6.	62-66/2
7.	62-66/3
8.	62-66/4
9.	62-66/6
10.	62-66/7
11.	62-66/8
12.	62-66/9
13.	62-66/10
14.	62-66/12
15.	62-66/16
16.	62-66/17
17.	62-66/20
18.	62-67/8
19.	62-67/9
20.	62-67/10
21.	62-67/12
22.	62-67/14
23.	62-67/15
24.	62-67/16
25.	62-67/17
26.	62-67/18
27.	62-67/19
28.	62-67/20
29.	62-67/22
30.	63-65/2
31.	63-65/3
32.	63-65/4
33.	63-65/5
34.	63-65/6
35.	63-65/7
36.	63-65/10
37.	63-65/12
38.	63-65/13
39.	63-65/14
40.	63-65/18
41.	63-65/19

Lp.	Numer stanowiska archeologicznego
42.	63-65/20
44.	63-65/21
44.	63-65/22
45.	63-65/23
46.	63-65/24
47.	63-65/25
48.	63-65/26
49.	63-65/27
50.	63-65/28
51.	63-66/12
52.	63-66/13
53.	63-66/14,15
54.	63-66/16
55.	63-66/17
56.	63-66/18
57.	63-66/19
58.	63-66/20
59.	63-66/21
60.	63-66/23
61.	63-66/24
62.	63-66/29
63.	63-66/30
64.	63-66/31
65.	63-66/32
66.	63-67/24
67.	63-67/30
68.	63-67/32
69.	63-67/33
70.	63-66/34
71.	63-67/36
72.	63-67/38
73.	63-67/40
74.	63-67/41
75.	63-67/26
76.	63-67/27
77.	63-67/28
78.	63-67/29
79.	63-67/32
80.	63-67/35

Tabela 4 *Stanowiska archeologiczne*

W stosunku do stanowisk archeologicznych postuluje się uzgodnienie inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i prowadzenie prac archeologicznych przed podjęciem budowy na których przeprowadzono prace archeologicznej zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

5.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

Ochrona obszarów i obiektów środowiska kulturowego przez utrzymanie oznaczonych w studium następujących stref konserwatorskich i przestrzeganie zasad ich zagospodarowania.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A" obejmuje:

- obszar parku w Prażmowie,
- obszar parku w Woli Prażmowskiej,
- obszar parku w Ustanowie,
- obszar parku w Łosiu.

Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej „B" obejmuje:

- teren wokół parku w Prażmowie,
- teren wokół parku w Woli Prażmowskiej,
- teren wokół parku w Ustanowie,
- teren wokół parku w Łosiu.
- Nowy Prażmów
- Zawodne
- Wilcza Wólka
- Błonie
- Krępa
- Biały Ług
- Nowe Wągrodno

Zakłada się, że w strefach powinny być:

- bezwzględnie zachowane obiekty o walorach kulturowych i zabytkowych,
- rozwijane formy budownictwa nawiązującej go do architektury lokalnej-tradycyjnej.

USTALENIA DLA STREF:

- **STREFA „A" (ścisłej ochrony konserwatorskiej)** – strefa ta służy w szczególności pełnej ochronie treści historycznych, form, w tym gabarytów oraz fizjonomii: rozplanowania i krajobrazu, struktury a także w możliwie największym zakresie tradycyjnych funkcji. Działalność w tej strefie powinna podlegać następującym rygorom:
  - zachowanie elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, osi widokowych i kompozycyjnych,
  - utrzymywanie stanu jako działanie permanentne,
  - uczytelnienie całości bądź elementu jednostki poprzez odsłonięcie, eksponowanie, uporządkowanie,
  - konsultowanie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych i prac projektowych.
- **STREFA „B" (pośredniej ochrony konserwatorskiej)** – strefa ta służy ochronie krajobrazowej i zabezpieczeniu otuliny, głównie zachowaniu dominacji i harmonijnego nawiązania względem istniejących form na zasadzie sąsiedztwa i w paśmie ich styku, zabezpieczenie właściwej ekspozycji: widoków, gabarytów, charakteru zabudowy. Obejmuje obszary wokół wartościowych zespołów architektoniczno-krajobrazowych. Działalność w tej strefie powinna podlegać następującym rygorom:
  - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
  - wprowadzenie nowych form na nowym, lecz sąsiadującym obszarze na zasadzie autonomicznej, jednak kompozycyjnie związanych z tradycjami,
  - konsultowanie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych i prac projektowych.

5.3. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego:

W zakresie ochrony stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych:

- wszelkie zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje (kubaturowe, komunikacyjne, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń oraz roboty ziemne – w tym niwelacyjne naruszające istniejący stan chronionych stanowisk i stref archeologicznych – wymagają uzgadniania przez organy samorządowe z wojewódzkim konserwatorem zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę;

- zmiany w użytkowaniu terenu oraz realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych, zapewnienia stałego udziału archeologa (nadzór) przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z realizacją zamierzonej inwestycji z rygorem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia (w wykopach budowlanych) obiektów archeologicznych;
- do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu tj. prowadzenia inwestycji i robót ziemnych wymienionych wyżej;
- warunkiem wydzielenia działek pod drogi lub poszerzenia i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt właściciela, użytkownika gruntu lub inwestora) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi;
- szczegółowy zakres badań i prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania zamierzonych zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji;
- w planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter badań archeologicznych (prace terenowe), dla przeprowadzenia których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września;
- w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego lub konserwatorską strefę archeologiczną;
- na terenach położonych w granicach stanowisk archeologicznych:
    - tereny rolne i leśne należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, a w przypadku zmiany w użytkowaniu w/w terenów należy przeprowadzić kompleksowe badania archeologiczne, wyprzedzające zamierzone zmiany;
    - realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na koszt inwestora) archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub archeologicznych badań interwencyjnych – prowadzonych w trakcie badań związanych z inwestycją.

Rozdział 6.
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska.

Cele szczegółowe polityki transportowej:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z krajowym i regionalnym systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek),
- zaspokojenie potrzeb przewozowych gospodarki,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasu podróży) oraz warunków bezpieczeństwa ruchu,
- kształtowanie sieci dróg w taki sposób, aby ruch lokalny oraz ruch tranzytowy nie kolidował ze sobą i był spójny,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz promowanie ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko i warunki życia mieszkańców przez systemy i urządzenia redukujące oddziaływanie hałasu, spalin oraz zmniejszenie niedogodności związanych z zatłoczeniem systemu, przecięciem więzi społecznych i terenów zabudowy trasami komunikacyjnymi.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy oraz stosunkowo niską intensywność jej zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- stworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- stworzenie warunków dla rozwoju ruchu pieszego i rowerowego.

6.1. UKŁAD KOLEJOWY

Na układ kolejowy gminy Prażmów składają się:

- linia kolejowa relacji Warszawa - Radom (stacje Ustanówek, Czachówek Środkowy, Czachówek Południowy);
- linia kolejowa relacji Łuków – Skierniewice (stacje Nowy Prażmów i Bronisławów);

Wymienione powyżej elementy układu kolejowego są ze sobą połączone. Stąd też planuje się przebudowę istniejącej komunikacji kolejowej przede wszystkim w kwestii obsługi lokalnego ruchu pasażerskiego. Ze względu na wzrost liczby mieszkańców gminy należy liczyć się ze zwiększonym zapotrzebowaniem na komunikację zbiorową.

Przewiduje się, że podobnie jak obecnie podstawą rolę obsługi komunikacji zbiorowej wschodniej części gminy pełnić będzie linia kolejowa Warszawa – Radom. Linia ta planowana jest do modernizacji, zgodnie ze Strategią Rozwoju Mazowsza.

Przewiduje się utrzymanie i modernizację linii kolejowej Skierniewice – Łuków, położonej w II Paneuropejskim korytarzu transportowym Berlin – Warszawa – Moskwa.

Przewiduje się możliwość wykorzystania linii kolejowej Skierniewice – Łuków dla transportu kolejowego na trasie Mszczonów - Czachówek – Warszawa.

W rejonie stacji kolejowych Nowy Prażmów, Ustanówek, Bronisławów i Czachówek Południowy, powinny być przewidziane w planach miejscowych tereny do lokalizacji parkingów typu *„Parkuj i jedź”* dla osób odbywających podróż częściowo samochodem, a częściowo pociągiem.

Obsługa ładunków transportem kolejowym będzie miała charakter tranzytowy i będzie miała niewielkie znaczenie dla odbiorców w gminie.

6.2. UKŁAD DROGOWY

W procesach modernizacji dróg należy zwrócić szczególną uwagę na warunki techniczne dla dróg publicznych i związanych z nimi przepisami odrębnymi w stosunku do częstotliwości zjazdów z drogi. Należy założyć, że ruch lokalny będzie odbywał się jedynie w oparciu o drogi niższych klas.

Podstawowy układ drogowy gminy Prażmów składa się z:

- dróg wojewódzkich,
- dróg powiatowych,
- dróg gminnych.

- **Drogi wojewódzkie**

Główne powiązania zewnętrze i wewnętrzne zapewnia droga wojewódzka nr **722** w jej obecnym przebiegu. Droga ta wymaga modernizacji do uzyskania parametrów drogi głównej. Przebudowa powinna obejmować poszerzenie drogi do szerokości minimum 25 metrów (o ile warunki techniczne na to pozwolą), wyposażenie w chodniki i ścieżki rowerowe. Należy także rozważyć ewentualne wyposażenie drogi w pobocza utwardzone lub dodatkowe pasy ruchu do obsługi ruchu lokalnego (droga serwisowa). W planach miejscowych uwzględnić dwie lokalizacje na tej drodze skrzyżowań typu „rondo"

1) w miejscowości Łoś na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich 722 Grójec – Piaseczno i 876 w kierunku Tarczyna
2) w miejscowości Prażmów na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich 722 Grójec – Piaseczno z drogą 683.

Kolejnymi istotnymi drogami wojewódzkimi obsługującymi powiązania zewnętrzne z gminami Góra Kalwaria i Tarczyn jest droga nr 683 i 873. Drogi te także wymagają modernizacji w celu uzyskania parametrów drogi zbiorczej minimum 20 metrów w liniach rozgraniczających. Modernizacja w szczególności powinna dotyczyć wyposażenia w chodniki i ścieżki rowerowe.

Skrzyżowania dróg wojewódzkich z liniami kolejowymi powinny być bezkolizyjne.

Postuluje się, aby przy terenach zabudowanych wzdłuż dróg wojewódzkich sytuować ekrany akustyczne lub zieleń izolacyjną.

Szerokość w liniach rozgraniczających dróg wojewódzkich powinna wynosić minimum:

- 25 metrów dla dróg głównych,
- 20 metrów dla dróg zbiorczych.

Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej wynosi 10 metrów, dopuszcza się zwężenie ze względu na istniejące zagospodarowanie.

- **Drogi powiatowe**

Do dróg powiatowych zostały zaliczone wszystkie spełniające rolę dróg zbiorczych,. Drogi powiatowe służą powiązaniom zewnętrznym gminy, nie obsługiwanym przez drogi wojewódzkie.

Drogi te wymagają przebudowy przede wszystkim poprzez wyposażenie wszystkich dróg w chodniki i ścieżki rowerowe.

Skrzyżowania dróg powiatowych z liniami kolejowymi powinny być bezkolizyjne.

Szerokość w liniach rozgraniczających dróg powiatowych powinna wynosić minimum 20 metrów dla dróg zbiorczych, dopuszcza się miejscowe zwężenia w przypadku istniejącego zainwestowania (do 15,0 m).

Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi powiatowej wynosi 8 metrów, dopuszcza się zwiężenie ze względu na istniejące zagospodarowanie.

- **Drogi gminne**

Do dróg gminnych zaliczono drogi lokalne i drogi dojazdowe. Drogi gminne służą zaspokojeniu potrzeb powiązań wewnętrznych gminy oraz obsługi zagospodarowania. W skład tych dróg wchodzi większość dróg gminnych obsługujących zabudowę oraz wyprowadzających ruch na drogi wyższych klas.

Drogi te wymagają modernizacji przede wszystkim poprzez wyposażenie wszystkich dróg w chodniki.

Szerokość w liniach rozgraniczających dróg gminnych powinna wynosić minimum:

- 12 – 15 metrów dla dróg lokalnych,
- 10 metrów dla dróg dojazdowych.

Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej wynosi 5 metrów.

6.3. UKŁAD KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi komunikacyjnej mieszkańców gminy. Komunikacja zbiorowa winna być konkurencyjna w stosunku do komunikacji indywidualnej, jak również powinna pełnić funkcje socjalne dla osób niezmotoryzowanych.

Przewiduje się, że podobnie jak obecnie, podstawową rolę w obsłudze komunikacją zbiorową gminy pełnić będzie linia kolejowa Warszawa – Radom oraz przewiduje się że linia kolejowa Skierniewice – Łuków poprzez przebudowę zostanie przystosowana do obsługi komunikacji zbiorowej gminy.

Komunikacja autobusowa pozostanie jednak podstawowym środkiem komunikacyjnym, obsługującym większość obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozmieszczenia ludności w gminie, faktycznych potrzeb komunikacyjnych i ekonomicznego uzasadnienia rozwoju linii autobusowych, jak też od rozwoju układu drogowego, który będzie ulegał stopniowej rozbudowie. Postuluje się stworzenie sieci komunikacji zbiorowej obejmującej teren gminy.

Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 15,0 m, lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

6.4. UKŁAD KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ

Komunikacja piesza

Celem komunikacji pieszej jest stworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań komunikacyjnych dla pieszych. W czasie budowy i przebudowy dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

Komunikacja rowerowa

Głównym celem rozwoju komunikacji rowerowej jest zapewnienie każdemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Należy dążyć do zapewnienia powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami oraz handlem i usługami.

Postuluje się wyposażenie dróg wojewódzkich oraz większości powiatowych i wybranych lokalnych, prowadzących intensywny ruch samochodowy w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego.

Dopuszcza się ruch rowerowy na pozostałych drogach o mniejszym natężeniu ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz na drogach wewnętrznych, na terenach rolnych i leśnych oraz wzdłuż rzeki Jeziorki.

Postuluje się stworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów (szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz przy stacjach i przystankach kolejowych), jak również działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Postuluje się aby przy budowie nowych i modernizacji istniejących dróg analizować możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

Czynniki sprzyjające rozwojowi ruchu rowerowego:

- obecność rozległych terenów leśnych i otwartych w gminie oraz obszarów sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- szerokość dróg w liniach rozgraniczających, umożliwiająca prowadzenie w nich ścieżek rowerowych,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynniki niesprzyjające rozwojowi ruchu rowerowego:

- obecność barier przestrzennych np. linii kolejowych i dróg o dużym natężeniu ruchu,
- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego,
- długi proces budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

6.5. ZABEZPIECZENIE POTRZEB PARKINGOWYCH

Zabezpieczenie potrzeb parkingowych wynika z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Dobra komunikacja samochodowa wymaga zapewnienia właściwej liczby i organizacji miejsc parkingowych.

Przy realizacji inwestycji należy stosować następujące wskaźniki parkingowe minimum:

- 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;
- 1 miejsca parkingowe/1 mieszkanie o wielkości poniżej 60m^2 w zabudowie wielorodzinnej;
- 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie o wielkości powyżej 60m^2 w zabudowie wielorodzinnej;
- 3 miejsca parkingowe/100 m^2 powierzchni użytkowej dla handlu i usług, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przy powierzchni poniżej 100 m^2;
- 3 – 4 miejsc parkingowych/10 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy;

- 3 – 4 miejsca parkingowe/100 m^2 powierzchni użytkowej dla biur, banków, administracji i jednocześnie co najmniej 3 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 3 miejsca dla jednego obiektu;
- 1 – 2 miejsca parkingowe/30 m^2 powierzchni użytkowej dla budynków usługowych;
- 3 – 4 miejsca parkingowe/100 m^2 powierzchni targowej targowisk lub 1,5 miejsca/stoisko;
- 3 – 4 miejsca parkingowe/10 zatrudnionych w oświacie;
- 1 – 2 miejsca parkingowe/10 użytkowników dla obiektów sportu i rekreacji;
- 3 – 5 miejsc parkingowych/10 łóżek dla hoteli, pensjonatów i agroturystyki;
- 2 miejsca parkingowe/domek lub działkę rekreacji indywidualnej;
- 2 miejsca parkingowe/5 działek dla ogrodów działkowych;
- 20 – 50 miejsc parkingowych dla cmentarzy,
- 30 miejsc parkingowych dla użytkowników kościołów, klubów, domów kultury, gastronomii.

Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnej działki. Na działkach gdzie występują różne funkcje – wskaźniki parkingowe należy zsumować.

Realizację pozostałych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności w Rozporządzeniu Ministra w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Dopuszcza się jednocześnie parkowanie w granicach linii rozgraniczających dróg lokalnych o szerokości powyżej 12 metrów.

W celu obniżenia częstości podróżowania indywidualnym transportem samochodowym postuluje się stworzenie w rejonach stacji kolejowych Nowy Prażmów, Ustanówek, Bronisławów i Czachówek Południowy parkingów typu *„Parkuj i jedź”*. Pozwoli to łączenie podróży środkami komunikacji indywidualnej ze środkami komunikacji zbiorowej

Rozdział 7.

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zaopatrzenie gminy Prażmów w wodę do celów bytowo-gospodarczych opierać się będzie o ujęcia wód wgłębnych czwartorzędowych z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

Głównymi ujęciami wody dla gminy pozostaną cztery istniejące Stacje Uzdatniania Wody: Krupia Wólka, Łoś, Uwieliny, Wola Wągrodzka.

Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych planowany w Studium rozwój gminy nie spowoduje konieczności budowy nowych ujęć wody, a jedynie rozbudowę już istniejących przy założeniu, że z wodociągu gminnego korzystać będzie 15-18 tys. osób. Przy większej niż założono liczbie mieszkańców należy się liczyć z koniecznością budowy nowych stacji uzdatniania wody.

Teren przeznaczony pod ujęcie wody powinien być zarezerwowany tylko do tego celu i uporządkowany. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej z ujęcia nie powinna ulegać co najmniej pogorszeniu.

Dalszy rozwój gminy będzie wymagał rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej, w oparciu o już istniejące odcinki sieci.

Studnie wiercone znajdujące się na terenie gminy muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodno-prawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności.

Ponieważ realizacja planowanych inwestycji nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę, utrzymuje się dotychczasowe ustalenia studium w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, w ramach terenów objętych zmianą studium.

7.2. ZAOPATRZENIE W KANALIZACJĘ SANITARNĄ

Przyjmuje się, że docelowo wszyscy odbiorcy podłączeni do sieci wodociągowej będą kierować nieczystości płynne do utylizacji poprzez podłączenie do gminnego zbiorowego systemu kanalizacji.

Ze względu na warunki glebowe i hydrologiczne panujące na całym terenie gminy Prażmów nie zaleca się stosowania systemów przydomowych opartych na procesie

rozsączania. Stosowanie indywidualnych rozwiązań, głównie w postaci zbiorników na nieczystości płynne (tzw. szamba), powinno być dopuszczone wyłącznie w rejonach, w których budowa zbiorowego systemu kanalizacji powodowałaby nieuzasadnione ekonomicznie nadmierne koszty. Rozwiązania takie powinny zawsze w sposób szczególny zapewniać ochronę środowiska.

System gospodarki ściekowej będzie budowany z założeniem objęcia docelowo wszystkich miejscowości.

Realizacja gminnego systemu kanalizacji zbiorowej zakłada budowę sieci transmisji nieczystości płynnych do oczyszczalni położonych na terenie gminy Piaseczno, które to oczyszczalnie posiadają duże rezerwy wsadu w stosunku do optymalnych możliwości technologicznych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy możliwości realizacji programu w zakresie gospodarki ściekowej, po uwzględnieniu aspektów technicznych, finansowych i analizie topograficznej, ustala się trzy możliwe lokalizacje budowy lokalnych oczyszczalni ścieków (oznaczone symbolem IK), obsługujących docelowo cały obszar gminy we wsiach:

- Dobrzenica (część działki ew. nr 159 i 17) – ze zrzutem oczyszczonych ścieków do kanału,
- Ławki (część działki ew. nr 98, 99, 100, 102, 103) – ze zrzutem oczyszczonych ścieków do kanału,
- Ustanów (część działki ew. nr 303) – ze zrzutem oczyszczonych ścieków do rowu.

Oczyszczalnie te będą sprzężone z miejscowymi systemami rozdzielczej kanalizacji sanitarnej typu grawitacyjnego, ciśnieniowego lub mieszanego w zależności od topografii terenu.

Oddziaływanie związane z pracą oczyszczalni ścieków powinno zamykać się w granicach wyznaczonych działek. Oczyszczalnie nie powinny powodować większych negatywnych skutków dla środowiska, przekraczania norm dla stężeń odorów oraz złowonnych gazów czy hałasu. Stopień redukcji zanieczyszczeń musi spełniać warunki określone przepisami odrębnymi.

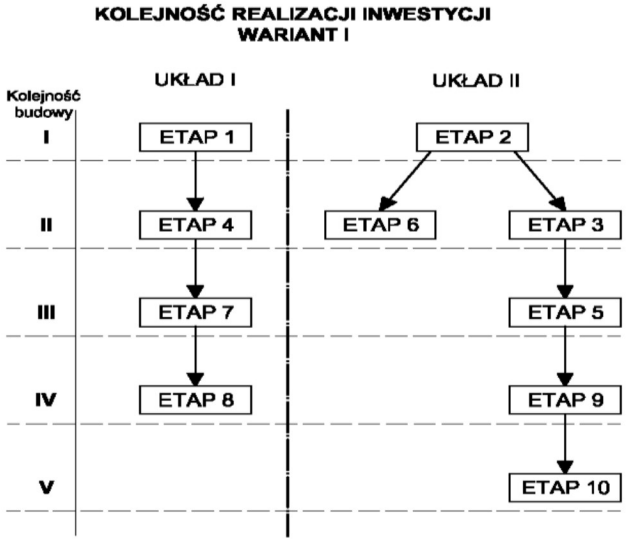
Budowa i rozwój sieci kanalizacji wraz z oczyszczalniami będzie następował etapowo. Do czasu budowy w/w oczyszczalni ścieków przewiduje się odprowadzanie nieczystości z gminy Prażmów do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Wólka Kozodawska na terenie gminy Piaseczno. W wariancie tym obszar gminy Prażmów podzielony będzie na dwa układy sprzężone.

Przewiduje odprowadzenie całości ścieków z gminy Prażmów do istniejących oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w miejscowości Piaseczno oraz Wólka Kozodawska na terenie gminy Piaseczno. W wariancie tym obszar gminy Prażmów podzielony jest na dwa układy.

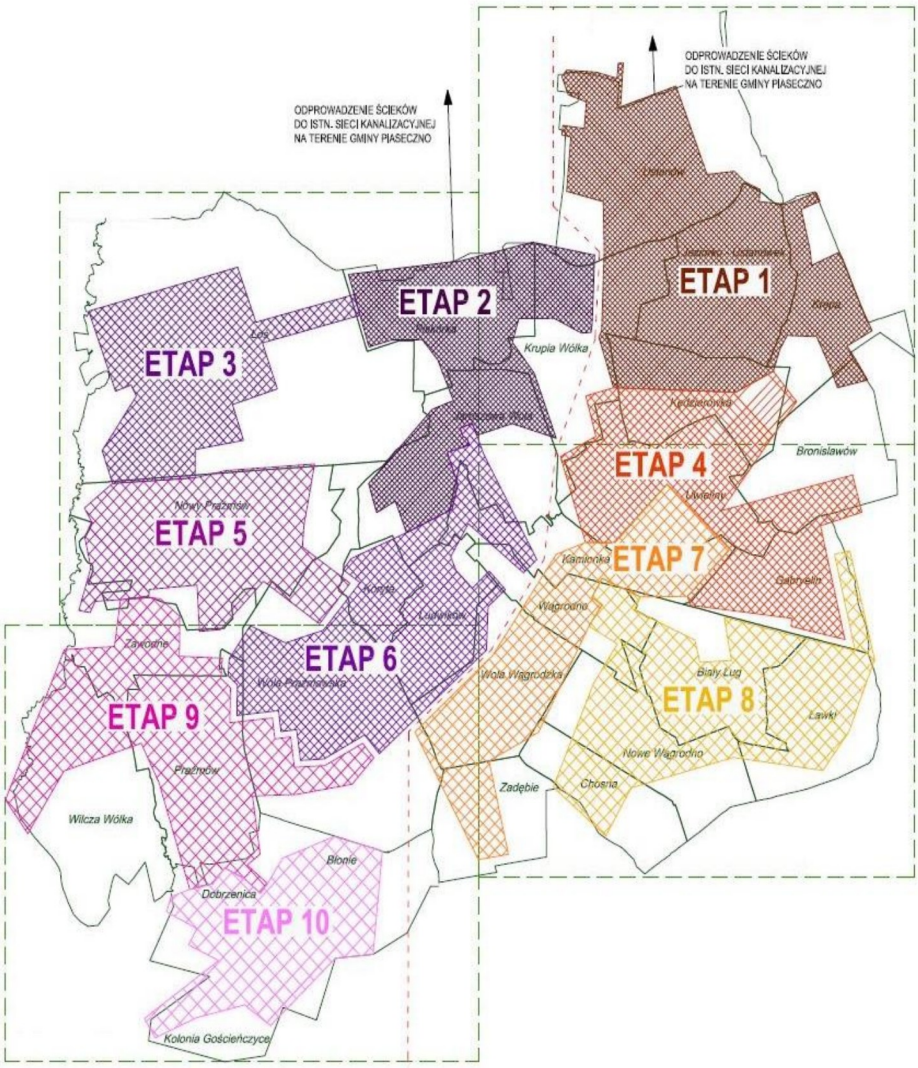
Przewiduje się, że z układu pierwszego ścieki szacowane ilościowo na poziomie 62 l/s tłoczone byłyby do pompowni tranzytowej zlokalizowanej w Ustanowie i dalej poprzez istniejący system kanalizacji w Zalesiu Górnym do oczyszczalni w miejscowości Wólka Kozodawska.

W układzie drugim ilość ścieków szacowana jest na 44 l/s. Trafiałyby one poprzez drugą przepompownię tranzytową zlokalizowaną w miejscowości Piskórka do systemu kanalizacji połączonego z oczyszczalnią w Piasecznie.

Kolejność etapowej realizacji
budowy dla omawianego pierwszego wariantu.



Schemat poniższy ukazuje geograficzny rozkład poszczególnych etapów realizacji tego wariantu



Przy realizacji budowy gminnego systemu kanalizacji zbiorowej dopuszcza się budowę przepompowni ścieków w następujących miejscowościach:

- Łoś – minimum 6 przepompowni;
- Ustanów – minimum 5 przepompowni;
- Jaroszowa Wola – minimum 3 przepompownie;
- Nowy Prażmów – minimum 3 przepompownie;
- Gabryelin – minimum 3 przepompownie;
- Kamionka – minimum 2 przepompownie;
- Biały Ług – minimum 2 przepompownie;

- Wola Wągrodzka – minimum 2 przepompownie;
- Wola Prażmowska – minimum 2 przepompownie;
- Zawodne – minimum 2 przepompownie;
- Krupia Wólka – minimum 1 przepompownia;
- Jeziórko – Ustanówek – minimum 1 przepompownia;
- Kędzierówka – minimum 1 przepompownia;
- Bronisławów – minimum 1 przepompownia;
- Uwieliny – minimum 1 przepompownia;
- Wągrodno – minimum 1 przepompownia;
- Ławki – minimum 1 przepompownia;
- Piskórka – minimum 1 przepompownia;
- Ludwików – minimum 1 przepompownia;
- Prażmów – minimum 1 przepompownia;
- Wilcza Wólka – minimum 1 przepompownia.

Niezależnie od przedstawionego powyżej rozwiązania, w przypadku braku możliwości podłączenia do systemu zbiorowej kanalizacji sanitarnej oraz braku możliwości zainstalowania przydomowej oczyszczalni ze względu na w/w uwarunkowania, dopuszcza się stosowanie jak dotąd szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki wywożone będą taborem asenizacyjnym do najbliższej oczyszczalni ścieków.

Należy podkreślić, że rozwiązanie takie jest rozwiązaniem najdroższym w eksploatacji. Ponadto nie ma możliwości pełnej kontroli szczelności zbiorników i przestrzegania prawidłowo realizowanego wywozu ścieków do oczyszczalni, co może mieć istotny negatywny wpływ na środowisko.

Dopuszcza się realizację lokalnych systemów oczyszczania do obsługi osiedli mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz obiektów użyteczności publicznej.

Wykorzystywanie szczelnych szamb może być dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia sprawnego systemu wywożenia ścieków wozami asenizacyjnymi. Dlatego tez równolegle władze gminy powinny podjąć szeroko zakrojoną akcję rozwoju kanalizacji.

7.3. ZAOPATRZENIE W KANALIZACJĘ DESZCZOWĄ

Wody opadowe z terenu gminy odprowadzane są w większości do rzeki Jeziorki, rzeki Zielonej, kanału przerzutowego rzeki Czarnej oraz do rowów.

Należy dostosować i utrzymywać cieki wodne do których będą odprowadzane wody opadowe.

Dopuszcza się powierzchniowe odwodnienie dróg pod warunkiem realizacji przepustów umożliwiających odpływ lub przepływ wód opadowych i roztopowych miejscach o niekorzystnej rzeźbie terenu.

Odprowadzanie wód deszczowych z dachów budynków mieszkalnych i zagrodowych na terenach zabudowy odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu oraz pobliskich cieków.

Obiekty dystrybucji paliw, myjni samochodowych, zakładów drobnej wytwórczości oraz tereny produkcji, składów i magazynów, z których spływ wód deszczowych stanowi zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, muszą być lokalizowane na terenach objętych siecią kanalizacji deszczowej lub muszą oczyszczać wody opadowe lub roztopowe we własnym zakresie przed wpuszczeniem ich do odbiorników.

7.4. ZAOPATRZENIE W GAZ

Gmina Prażmów praktycznie nie posiada rozdzielczej sieci gazowej zaopatrującej odbiorców indywidualnych oraz przedsiębiorstwa w gaz ziemny. Istniejący odcinek gazociągu o długości zaledwie około 10 km rozwiązuje problem zaopatrzenia w gaz w minimalnym stopniu.

W studium zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe w gminie będą miały dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

Istniejąca sieć gazowa wokół gminy pozwala na stosunkowo łatwe dostarczenie gazu do intensywnie rozwijających się terenów mieszkaniowych we wsiach Ustanów, Ustanówek, Piskórka, Krupia Wólka, Kędzierówka, Bronisławów.

Rozbudowa sieci gazowej na poszczególnych obszarach Gminy Prażmów będzie uzależniona od bieżących potrzeb klientów i odbywać się będzie w oparciu o następujące kryteria:

- natężenie złożonych wniosków o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej gwarantujące uzyskanie niezbędnego poziomu efektywności ekonomicznej,
- odległość od istniejących gazociągów mogących stanowić bazę do gazyfikacji,

- rezerwy przepustowości na końcówkach istniejących gazociągów znajdujących się bezpośredniej bliskości terenów do gazyfikacji.

Pokrycie docelowo zapotrzebowania Gminy Prażmów na paliwo gazowe będzie możliwe pod względem hydraulicznym dopiero po zrealizowaniu drugostronnego zasilania ze stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Czaplinek" zlokalizowanej w miejscowości Czaplin.

W pierwszym etapie istnieje możliwość podłączenia nowych odbiorców w miejscowości Ustanów przy wykorzystaniu istniejącej sieci gazowniczej znajdującej się w Gminie Piaseczno. Następny etap będzie mógł być realizowany po wybudowaniu gazociągu średniego ciśnienia ze stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej I stopnia „Czaplinek".

Dalsza gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

Studium zakłada, że źródłami gazu dla wsi w gminie Prażmów będą istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia ϕ 200 mm Grójec – Czaplinek lub ϕ 300 mm Sękocin – Lubienia. Budowa sieci gazowej będzie przebiegała w oparciu o istniejący układ dróg. Rozprowadzanie gazociągu na terenie wsi powinno odbywać się przy pomocy gazociągów średniego ciśnienia. Proponowany system zaopatrzenia gminy w gaz ziemny przedstawiono na rysunku „Kierunki – Infrastruktura techniczna".

Przez teren gminy Prażmów nie planuje się budowy tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia.

Dopuszcza się dalszą gazyfikację o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowego.

W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowej.

Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 roku opublikowane w Dz. U. Nr 97/2001 - dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001 oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 roku opublikowane w Dz. U. Nr 139/1995 dla gazociągów wybudowanych przez 12.12.2001r.

W rozdziale 4 przedstawiono zasady zagospodarowania w strefach kontrolnych od gazociągów średniego ciśnienia.

Gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazły się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnię na koszt inwestora przedsięwzięcia.

Ponieważ realizacja planowanych inwestycji nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na gaz, utrzymuje się dotychczasowe ustalenia studium w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, w ramach terenów objętych zmianą studium.

7.5. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Na terenie gminy Prażmów mimo zakładanego wzrostu liczby ludności oraz wiążącego się z tym zwiększenia poboru energii elektrycznej nie przewiduje się budowy stacji typu GPZ lub RPZ.

Zaleca się na terenie gminy skablowanie linii energetycznych.

Rozwój systemów elektroenergetycznych gminy powinien zagwarantować dostarczenie energii elektrycznej odbiorcom komunalnym i przemysłowym o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.

Z przeprowadzonej diagnozy układu energetycznego gminy, zamierzeń inwestorskich oraz szacunkowych potrzeb energetycznych wynika, że dla osiągnięcia założonych celów należy doprowadzić do równomiernego rozmieszczenia źródeł zasilania i sanacji układów rozdzielczych gminy. System zasilający pracuje w oparciu o główne punkty zasilania zlokalizowane w Konstancinie-Jeziorna oraz Piasecznie.

Wyprowadzone ze stacji redukcyjnych sieci średnich napięć, o jednolitym poziomie 15kV powinny doprowadzać napięcie do stacji transformatorowych istniejących i projektowanych rozmieszczonych na terenie gminy, w sposób zapewniający optymalne warunki zasilania odbiorców aktualnych i podłączenia nowych.

System średniego napięcia, zakłada się jako model wrzecionowo – pętlowy otwarty, pracujący normalnie w układzie magistral rozciętych zasilanych dwustronnie. Przewidywane spadki napięć – dla sieci średnich napięć – 2%, dla sieci niskich napięć 5%.

W obrębie gminy zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i modernizowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- rozgęszczenie sieci,

- poprawę bezpieczeństwa,
- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne.

Reasumując, osiągnięcie pożądanego systemu dystrybucji energii elektrycznej wymagać będzie utrzymania istniejących układów 15 kV, w oparciu o stacje redukcyjne Piaseczno i Konstancin-Jeziorna, w dostosowaniu do wzrostu obciążenia wynikłego z programu rozwoju terenów mieszkaniowych i przemysłowych.

Główny przesył energii elektrycznej odbywać się będzie w oparciu o istniejącą dwutorową linię 220 kV relacji Piaseczno – Kozienice i Mory – Kozienice.

W pasie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów, w związku z występowaniem promieniowania elektromagnetycznego.

Od linii elektroenergetycznych ustala się następujące strefy uciążliwości:

- 220 kV – 25 metry w każda stronę od osi linii,

Dla terenów znajdujących się w granicach pasów technologicznych obowiązują ograniczenia wymienione w rozdziale 4.3.3.

Na terenie gminy Prażmów nie projektuje się budowy nowej linii wysokiego napięcia.

W miejscowych planach należy wyznaczać niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz rezerwować należy odpowiednie pasy terenów, wolne od zabudowy i przeszkód terenowych, najlepiej wzdłuż istniejących i planowanych dróg i ulic, dla realizacji linii energetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nN, miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych,

W miejscowych planach powinna być ujęta koncepcja zasilania elektroenergetycznego, która stanowić będzie podstawę do rozwoju sieci elektroenergetycznej zgodnie z ustawą Prawo energetyczne.

Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej należy wyznaczać działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążeń wokół stacji z uwzględnieniem ograniczenia ewentualnych kolizji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli.

Dopuszcza się ewentualną budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV. Obecnie istniejąca

linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowych linii.

Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na ich miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii i innych niż dotychczasowe miejscach.

Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

Odległości lokalizacji budynków od linii elektroenergetycznych powinny zostać określone w planach miejscowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponieważ realizacja planowanych inwestycji nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na energię, utrzymuje się dotychczasowe ustalenia studium w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, w ramach terenów objętych zmianą studium.

7.6. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie gminy. Budownictwo mieszkaniowe, zakłady usługowe, przemysłowe oraz urzędy publiczne winny być ogrzewane z kotłowni wbudowanych. Postuluje się wykorzystywać do celów grzewczych: gaz płynny, olej lub paliwa stałe. Po zgazyfikowaniu gminy dopuszcza się ogrzewanie paliwem gazowym – gazem ziemnym.

Źródła ciepła na terenie gminy Prażmów winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Rekomenduje się zasadę rozwiązań ponadlokalnych wykorzystujących odnawialne źródła energii; nakazuje się lokalizowanie właściwych, sprawdzonych technologicznie instalacji wprowadzających substancje do powietrza w celu ograniczenia zanieczyszczeń.

Zaleca się stosowanie, jako źródła energii cieplnej, wysokosprawnych urządzeń niskoemisyjnych opalanych paliwami czystymi ekologicznie, takimi jak gaz ziemny, gaz płynny, energia elektryczna, olej opałowy lekki lub inne odnawialne źródła energii (np. kolektory słoneczne, kolektory fotowoltaiczne, ogrzewanie „lodem” itp.), z dopuszczeniem stosowania ekogroszku, przy jednoczesnym, docelowym eliminowaniu węgla, jako paliwa w

kotłowniach lokalnych i gospodarstwach domowych i stosowaniu w lokalnych kotłowniach węglowych, do czasu ich zastąpienia przez system scentralizowany lub modernizacji, z wykorzystaniem nowoczesnych kotłów niskoemisyjnych, wyłącznie paliw o niskiej zawartości siarki i popiołu.

7.7. TELEKOMUNIKACJA

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonii kablowej i komórkowej w miarę zabudowy nowych terenów.

Warunki techniczne przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej lub rozbudowy istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej zostaną określone po określeniu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.

Wskazuje się konieczność realizacji inwestycji w zakresie telekomunikacji polegających na udostępnieniu mieszkańcom możliwości z korzystania z nowoczesnych technologii, w tym – szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu w miejscach publicznych.

Dopuszcza się w planach miejscowych lokalizację stacji bazowych telekomunikacji elektronicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7.8. GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI

Odpady komunalne z terenu gminy wywożone są na składowiska odpadów komunalnych zlokalizowane poza obszarem gminy Prażmów.

Dopuszcza się aby odpady komunalne były, tak jak dotychczas odbierane od mieszkańców przez wyspecjalizowane firmy posiadające koncesję na wywóz nieczystości i wywożone poza obszar gminy Prażmów. Każda nieruchomość musi być wyposażona w urządzenia służące do zbierania odpadów komunalnych oraz posiadać dokument potwierdzający możliwość korzystania z usług w zakresie korzystania z usług odbioru odpadów komunalnych.

W Studium postuluje się zorganizowanie w każdej miejscowości przynajmniej jednego punktu do selektywnej zbiórki odpadów (szkło, plastik, aluminium, makulatura).

Wśród odpadów komunalnych występują odpady niebezpieczne m.in. przeterminowane leki, farby i lakiery, opakowania po środkach ochrony roślin, oleje, smary i chemikalia. Proponuje się zbiórkę odpadów niebezpiecznych poprzez:

- odbiór odpadów bezpośrednio od mieszkańców specjalistycznym samochodem w ustalonym terminie,
- odbiór niektórych rodzajów odpadów niebezpiecznych w gminnym punkcie zbiórki odpadów niebezpiecznych, bezpośrednio dostarczanych przez mieszkańców.

Proponuje się, aby miejscami gromadzenia przeterminowanych leków były apteki w Ustanowie oraz Prażmowie.

7.9. SYSTEM MELIORACJI I URZADZEŃ WODNYCH

Na terenie gminy występują urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej tj. rowy, urządzenia drenarskie i rurociągi melioracyjne.

Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji podstawowych i szczegółowych takich jak rowy otwarte, rurociągi melioracyjne i budowle wodne oraz sieć drenarską.

Wszelkie inwestycje na terenach, na których występują wymienione wyżej urządzenia, muszą być uzgadnianie z zarządcą sieci pod kątem zaistnienia ewentualnych kolizji i zasad ich usuwania.

Należy monitorować istniejące urządzenia aby były drożne, nie następowało ich zarastanie lub zasypywanie.

Rozdział 8.

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- sieć dróg gminnych,
- sieć elektroenergetyczna SN i NN wraz z transformatorami,
- stacje uzdatniania wody w Łosiu, Krupiej Wólce, Wólce Wągrodzkiej i Uwielinach wraz z całą siecią wodociągową,
- teren szkoły podstawowej i gimnazjum w Prażmowie,
- teren szkoły podstawowej i gimnazjum w Uwielinach,
- teren usług publicznych (punkt żłobkowy, przedszkola, gimnazjum i szkoły podstawowe w Nowym Prażmowie, Łosiu i Ustanowie),
- Posterunek Policji w Prażmowie, ul. Ryxa 74 (jako niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa państwa),
- zabytkowy zespół dworski w Prażmowie al. Kasztanów 1,
- zabytkowy kościół parafialny w Prażmowie ul. Ryxa 35 c,
- zabytkowy dwór-pałacyk Ryxa w Prażmowie ul. Ryxa 41,
- gminny ośrodek zdrowia w Prażmowie,
- gminny ośrodek zdrowia w Uwielinach,
- cmentarz w Prażmowie,
- cmentarz w Jeziorku – Ustanówku,
- zbiorniki retencyjne w Prażmowie, Jeziórku-Ustanówku i Uwielinach.
- oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy, Ławkach i Ustanówku.

W Studium dopuszcza się realizacje oczyszczalni ścieków dla obsługi istniejącej i planowanej zabudowy.

Nowe inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą się znaleźć na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, inwestycje celu publicznego infrastrukturalne mogą być realizowane na całym obszarze gminy.

Gmina poprzez swoją politykę i możliwości finansowe będzie realizowała inwestycje celu publicznego, które zawarte są w wieloletnich planach inwestycyjnych, planach rozwoju lokalnego i w innych opracowaniach strategicznych. Do głównych zadań w tym zakresie

należą inwestycje infrastrukturalne związane z budową dróg i ulic, realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej.

Studium ustala konieczność wskazywania w planach miejscowych dotyczących nowych terenów zabudowy mieszkaniowej inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej tj. żłobków, przedszkoli, szkół – w miarę potrzeb.

W planach miejscowych należy ustalić stosowne środki ochrony akustycznej dla terenów mieszkaniowych i chronionych.

Rozdział 9.

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na obszarze gminy nie występują zadania rządowe stanowiące inwestycje celu publicznego, znajdujące się w rejestrze programów rządowych, o których mowa w przepisach art. 48 i 49 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich:

- sieć dróg wojewódzkich i powiatowych,
- linia kolejowa Skierniewice – Łuków,
- linia kolejowa Warszawa – Radom,
- dwutorowa linia wysokiego napięcia 220 kV Piaseczno – Kozienice i Mory – Kozienice,
- Chojnowski Park Krajobrazowy,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- rezerwat przyrody „*Łoś*”,
- rezerwat przyrody „*Skarpa Jeziorki*”.

W ramach terenów objętych zmianą ”Studium …” nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 10.

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI~~, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 1000 M^2~~

Na obszarze gminy nie występują obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych.

Na terenie gminy Prażmów nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2.

W ramach terenów objętych zmianą „Studium …" nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, przy czym w jego granicach wyznacza się obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 11.

OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Obszarami przestrzeni publicznej, czyli obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne są:

- teren szkoły podstawowej i gimnazjum w Prażmowie,
- teren szkoły podstawowej i gimnazjum w Uwielinach,
- gminny ośrodek zdrowia w Prażmowie,
- gminny ośrodek zdrowia w Uwielinach,
- teren Urzędu Gminy w Prażmowie,
- kościół rzymsko-katolicki w Prażmowie,
- kościół rzymsko-katolicki w Kędzierówce,
- gminne biblioteki publiczne,
- stacje PKP w Ustanowie i Czachówku,
- cmentarze w Prażmowie i Jeziórku.

- Działka nr 5 w Błoniu
- Przestrzenie te są zarówno na terenach i w obiektach należących zgodnie z przepisami odrębnymi do inwestycji celu publicznego, jak i innych terenach i obiektach.

Poza wymienionymi wyżej w punktach obszarami i obiektami, w Studium dopuszcza się lokalizacje przestrzeni publicznych jako funkcji komplementarnych również na pozostałych terenach gminy. Mogą to być tereny, które swoim charakterem, sposobem użytkowania i zagospodarowania, pełnią rolę szeroko rozumianej wymiany kontaktów społecznych (jak boisko, plac, plac zabaw itp. inne) zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z późn. zm.

Rozdział 12.

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Cały obszar gminy pokryty jest planami opracowanymi po 1995 r.

Dla wszystkich terenów rolnych, nie przeznaczonych na ten cele budowlane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu rolnego na budowlany będzie należało wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg przestrzenny zmiany planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z przyjętej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania wynika, że obszary, dla których w pierwszej kolejności powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią sołectwa: Ustanów, Jeziórko – Ustanówek, Krupia Wólka, Bronisławów, Łoś, Nowy Prażmów. Gmina posiada ograniczone możliwości finansowania kolejnych projektów planów, stąd będą one powstawać sukcesywnie.

Przed każdą zmianą planu lub sporządzeniem nowego planu Wójt Gminy Prażmów sporządzi analizę, o której mowa w przepisach odrębnych. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu
- zasięg przestrzenny gleb podlegających prawnej ochronie.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych.

Dopuszcza się możliwość realizacji planów w mniejszych jednostkach niż ustalone wyżej.

Rozdział 13.

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

13.1. TERENY LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej obejmują tereny lasów oznaczone symbolem **ZL** Lasy stanowią tu podstawowe przeznaczenie. Na tych terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji oraz obiektów służących gospodarce leśnej na warunkach określonych przepisami odrębnymi. Zakaz zabudowy za wyjątkiem określonej przepisami odrębnymi.

Zakazuje się składowania odpadów i wprowadzania odpadów niebezpiecznych. Zaleca się ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na terenach oznaczonych **ZL** obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z planów urządzeniowych lasu oraz z przepisów szczególnych na mocy ustawy o ochronie przyrody.

W gospodarce leśnej dążyć należy do maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu, przebudowy monokultur leśnych w drzewostany wielogatunkowe dostosowane do siedliska, z dużym udziałem gatunków liściastych, ograniczania zrębów zupełnych, stałego utrzymywania terenów w stanie zadrzewionym.

Kluczowym zadaniem w zakresie prowadzenia gospodarki leśnej jest zwiększenie stopnia lesistości gminy, zgodnie ze wskazaniami programów i strategii.

Zaleca się zalesianie gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz oraz V) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych.

Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów leśnych wchodzących w skład Chojnowskiego Parku Krajobrazowe oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazowego zostały przedstawione w rozdziale 4 *„Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego”* oraz w odpowiednich rozporządzeniach.

13.2. TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na terenach rolnych bez prawa zabudowy oznaczonych symbolem **RP** podstawowym przeznaczeniem są tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk. Obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Dodatkowo obowiązuje zakaz: wszelkiej zabudowy z wyjątkiem określonej przepisami odrębnymi, zmiany stosunków wodnych oraz elementów naturalnej rzeźby terenu (tj. dolin, obniżeń, skarp, wydm itp.).

Zakazuje się składowania odpadów i wprowadzania odpadów niebezpiecznych.

Na terenach RP dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz elementów infrastruktury komunikacyjnej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tych terenów.

Głównym celem rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest wzbogacanie tych terenów w zadrzewienia i krzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne (funkcje wiatrochronne).

Należy dążyć do ochrony krajobrazu rolnego poprzez dokonywanie świadomych przekształceń przestrzeni zmierzających do jego wzbogacenia. Polegałyby one na kształtowaniu systemu zieleni, rekonstrukcji stosunków wodnych, objęciu szczególną opieką miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych, na ochronie przed ingerencją elementów obcych w krajobrazie i dominacją obiektów kubaturowych oraz ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Zakazuje się rolnicze wykorzystanie ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz zakazuje się składowania odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych na terenie tych stref.

Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów rolnych wchodzących w skład Chojnowskiego Parku Krajobrazowe oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazowego zostały przedstawione w rozdziale 4 *„Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego”* oraz w odpowiednich rozporządzeniach.

Rozdział 14.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH~~NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI~~

Rzeka Jeziorka

Na terenie gminy Prażmów obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują wzdłuż rzeki Jeziorki. Zgodnie z opracowaniem „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno-Projektową S.A., Kaczkowskiego 6, 33-100 Tarnów na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Zostały naniesione 4 strefy zagrożenia powodziowego.

Zasięg przestrzenny zalewu w dolinie rzeki określono dla wód o przepływach prawdopodobnych Q1% i Q5%. Podstawą do wykonania wcięć w układ warstwicowy map w skali 1:10 000 był numeryczny model przestrzenny terenu oraz rzędne zwierciadła wody wynikające z profili podłużnych przebiegu wezbrań dla Q1% i Q5%, ustalonych obliczeniami hydraulicznymi.

Z uwagi na fakt, że rzędne zwierciadła wody dla Q1% i Q5% nieznacznie się różnią (różnice wysokości do ok. 0,30 m) przy odwzorowaniu na mapach w skali 1:10 000, strefy zalewów praktycznie pokrywają się i nie zostały zróżnicowane kolorystycznie.

W granicach wyznaczonych przez naturalne zalewy wodą 1% ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy mieszkalnej lub przemysłowej.

Rzeka Zielona i rzeka Czarna

Wiosną, okresowo zalewane są jedynie obszary tarasów zalewowych w dolinach rzek i obniżeniach rowów.

Dodatkowo na potrzeby tego studium zostało wykonane „Studium hydrologiczne Gminy Prażmów sporządzone przez Hydrosfera Pracownia Gospodarki Wodnej i Systemów Inżynierii Środowiska 04-643 Warszawa, ul. Pazińskiego 1A/11, Marzec 2012.

Zakres opracowania obejmował rzekę Zieloną, Kanał Przerzutowy rzeki Czarnej z rzeką Zieloną.

Na przyległych terenach wyznaczono zasięg złożonych warunków gruntowo – wodnych.

Zasięg zalewów powodziowych wyznaczono na podstawie numerycznego modelu terenu gminy. Uzyskana dokładność granicy zalewu limitowana jest dokładnością numerycznego modelu terenu. Na podstawie modelu powierzchni wody można odczytać dla danego punktu w terenie rzędną zalewu i po wykonaniu pomiarów geodezyjnych uszczegółowić zasięg zalewu dla danej lokalizacji. Stanowić to powinno podstawę do określenia minimalnej odległości zabudowy od cieku. Zastosowano metodę wyznaczania stref zagrożenia powodziowego za pomocą GIS.

Aktualnie zarówno koryta jak i urządzenia wodne są w złym stanie technicznym głownie ze względu na zamulenie. Obliczenia hydrauliczne wykonane zostały w oparciu o parametry geometryczne i hydrauliczne według stanu po przeprowadzeniu prac konserwacyjnych i po odmuleniu i będą odpowiadały parametrom projektowym.

Szczegółowe rozstrzygnięcia planistyczne na etapie projektowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunki zabudowy przez analizę studium hydrologicznego a szczególnie materiały kartograficzne (rys. 4.1, 4.2, 9.1, 9.2, 9.3) oraz poprzez badania geotechniczne.

Na części rzeki Zielonej wyznaczono tereny złożonych warunków gruntowo-wodnych zgodnie ze studium z 2008 roku.

Zbiorniki retencyjne

W studium wyznaczono 3 lokalizacje zbiorników retencyjnych, mających spełniać rolę magazynowania nadmiaru wody oraz przeciwdziałaniu suszy. Jeden zbiornik został usytuowany we wsi Jeziórko-Ustanówek przy zbiegu rzek Zielonki i Czarnej. Drugi zbiornik zlokalizowano w Uwielinach przy rzece Zielonce. Trzeci zbiornik usytuowano w Prażmowie przy rzece Jeziorce.

Na terenie gminy Prażmów obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych wskazano na rysunku studium. Od wskazanych miejsc należy odsunąć się z zabudową na odległość 20 m. Zestawienie terenów zagrożonych ruchami masowymi na terenie powiatu piaseczyńskiego zostało wykonane przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie w 2010r.

Na terenie objętym zmianą „Studium …" nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 15.

OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach gminy Prażmów nie występują obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny. W związku z tym Studium nie określa takich obszarów w rozumieniu przepisów geologicznych i górniczych.

Rozdział 16.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział 17.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, ~~LUB~~ REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Prażmów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, ~~lub~~ rekultywacji i remediacji.

Rozdział 18.

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie objętym zmianą „Studium …” nie występują obszary zdegradowane.

~~Rozdział 18.~~Rozdział 19.

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach gminy Prażmów w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych wyodrębnia się tereny zamknięte, którymi są tereny kolejowe.

Na terenie objętym zmianą ”Studium …” nie występują granice terenów zamkniętych oraz ich strefy ochronne.

Rozdział 20.

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAPOTRZEBOWANIA WYSTEPUJĄCYCH W GMINIE

Na terenie objętym zmianą „Studium …” nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR ……/……/2017 Z DNIA ……..

Przyjęte w niniejszym dokumencie rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane uchwałą:

- nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów" zmieniona uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów"

- dotyczy części działki nr ew. 303 obręb Ustanów, działki nr ew. 103 oraz części działek nr ew. 98, 99, 100, 102 obręb Ławki, części działek nr ew. 17 i 159 obręb Dobrzenica.

Dla przedmiotowych obszarów, wskazanych granicami na rysunku zmiany „Studium …" określono nowe przeznaczenie – tereny oczyszczalni ścieków.

Zmiana „Studium …" wynikająca z potrzeby korekty kierunków politykii przestrzennej gminy Prażmów, których podstawę stanowią zmieniające sie potrzeby mieszkańców, jest zgodna z istniejącymi uwarunkowaniami oraz daje możliwość nakreślenia nowej polityki przestrzennej, w celu realizacji aktów prawa miejscowego. Jednocześnie dzięki kompleksowemu podejściu i analizom przestrzennym pozwala uniknąć konfliktów przestrzennych.

OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM

Różnice pomiędzy zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów przyjętego uchwałą nr ……/……/2017 Rady Gminy Prażmów z dnia ……..……. 2017r. a poprzednią edycją tego dokumentu wynikają przede wszystkim z konieczności uzupełnienia/uaktualnienia danych oraz zakresu problematyki jaki powinien zostać uwzględniony w w/w opracowaniu, w ramach terenów objętych przedmiotową zmianą, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.)

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć:

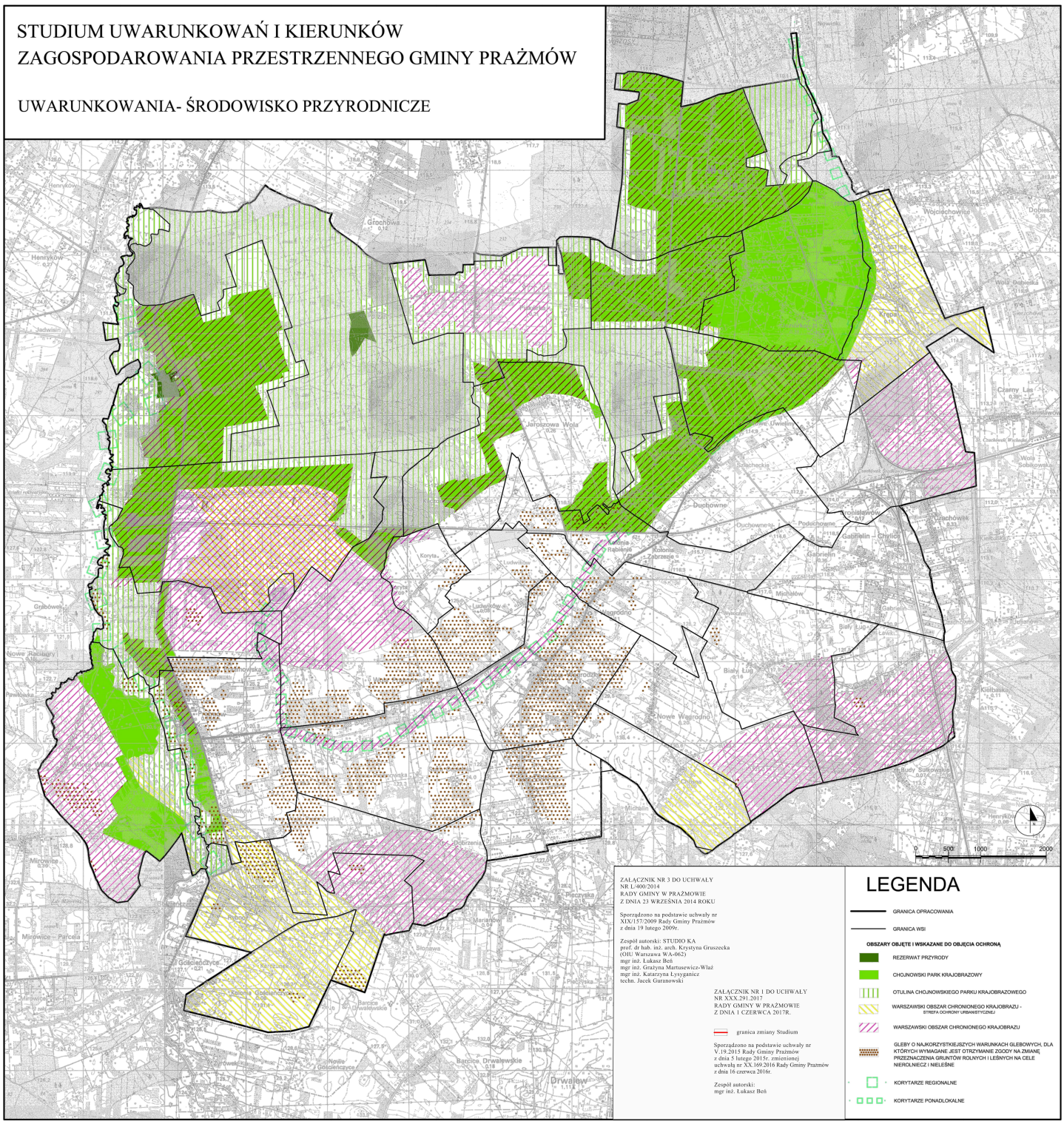
- wprowadzenie 3 oczyszczalni ścieków (w Ustanowie, Dobrzenicy i Ławkach) jako alternatywy dla odprowadzenia ścieków poza gminę,
- uzupełnienie oraz weryfikacji danych dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych zmianą „Studium…”.

Całość ustaleń zmiany „Studium …” opracowano w postaci:

- ujednoliconego tekstu zmiany „Studium …”, w którym treści zmienione i dodane zapisano czcionką w kolorze czerwonym,
- ujednoliconych rysunków studium.

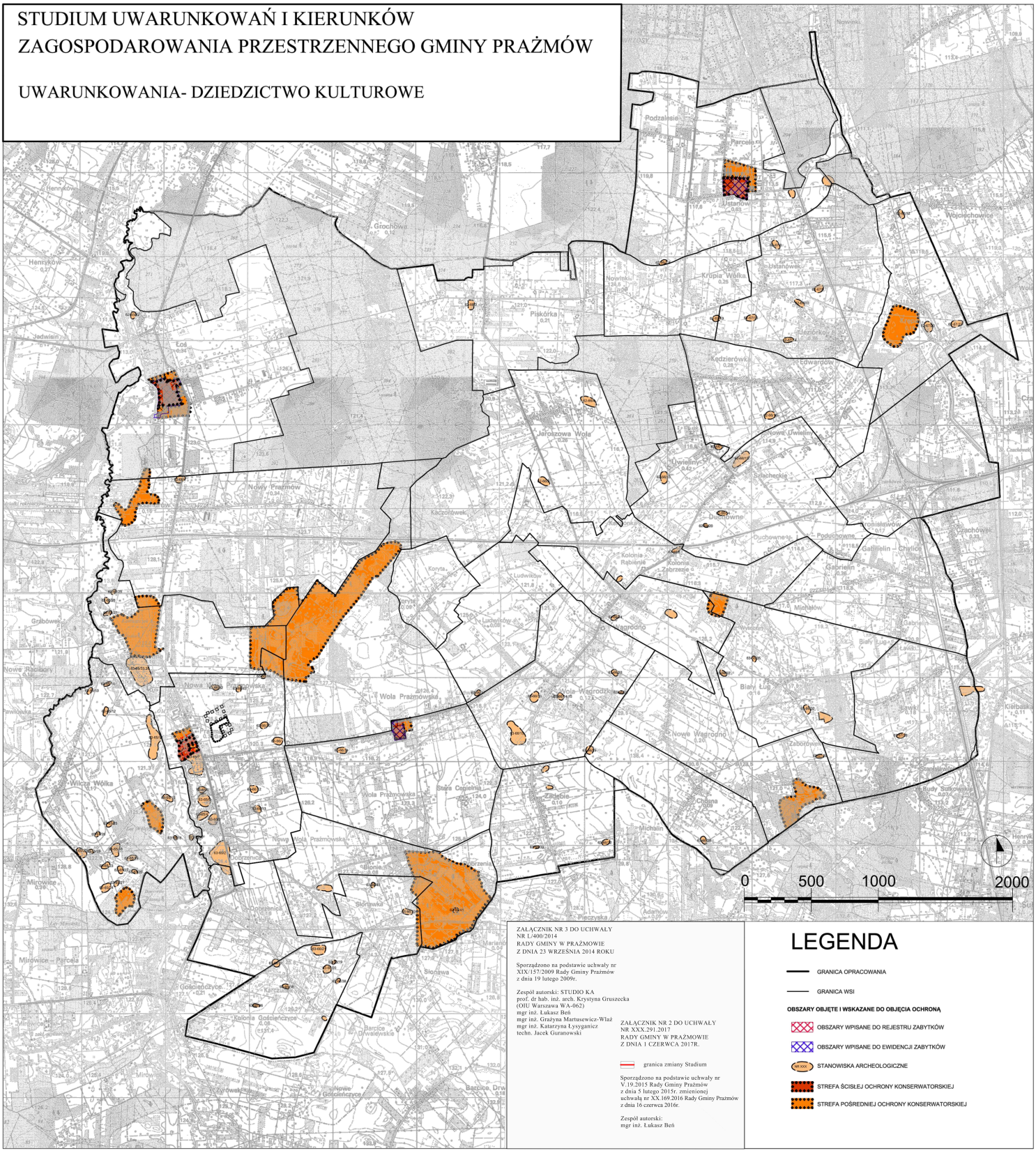
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

UWARUNKOWANIA- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

UWARUNKOWANIA- DZIEDZICTWO KULTUROWE



ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY
NR L/400/2014
RADY GMINY W PRAŻMOWIE
Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2014 ROKU

Sporządzono na podstawie uchwały nr XIX/157/2009 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 lutego 2009r.

Zespół autorski: STUDIO KA
prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (OIU Warszawa WA-062)
mgr inż. Łukasz Beń
mgr inż. Grażyna Martusewicz-Wlaź
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz
techn. Jacek Guranowski

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
NR XXX.291.2017
RADY GMINY W PRAŻMOWIE
Z DNIA 1 CZERWCA 2017R.

granica zmiany Studium

Sporządzono na podstawie uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015r. zmienionej uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r.

Zespół autorski:
mgr inż. Łukasz Beń

LEGENDA

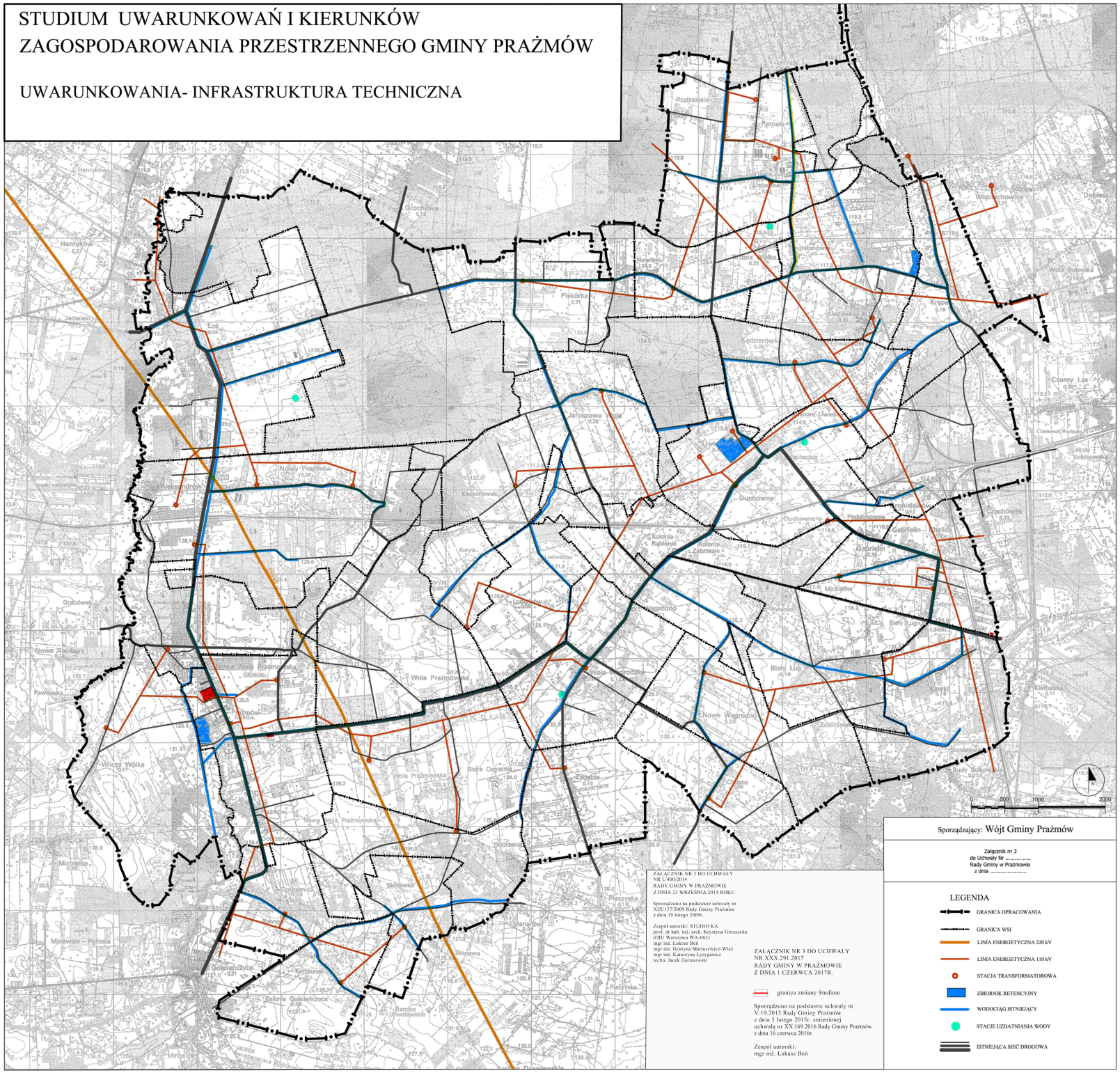
- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA WSI

OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ

- OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZARY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

UWARUNKOWANIA- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA



Sporządzający: Wójt Gminy Prażmów

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy w Prażmowie
z dnia .....

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY
NR L/400/2014
RADY GMINY W PRAŻMOWIE
Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2014 ROKU

Sporządzono na podstawie uchwały nr
XIX/157/2009 Rady Gminy Prażmów
z dnia 19 lutego 2009r.

Zespół autorski: STUDIO KA
prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka
(OIU Warszawa WA-082)
mgr inż. Łukasz Beń
mgr inż. Grażyna Martusewicz-Wlaź
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz
techn. Jacek Guranowski

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY
NR XXX.291.2017
RADY GMINY W PRAŻMOWIE
Z DNIA 1 CZERWCA 2017R.

granica zmiany Studium

Sporządzono na podstawie uchwały nr
V.19.2015 Rady Gminy Prażmów
z dnia 5 lutego 2015r. zmienionej
uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów
z dnia 16 czerwca 2016r.

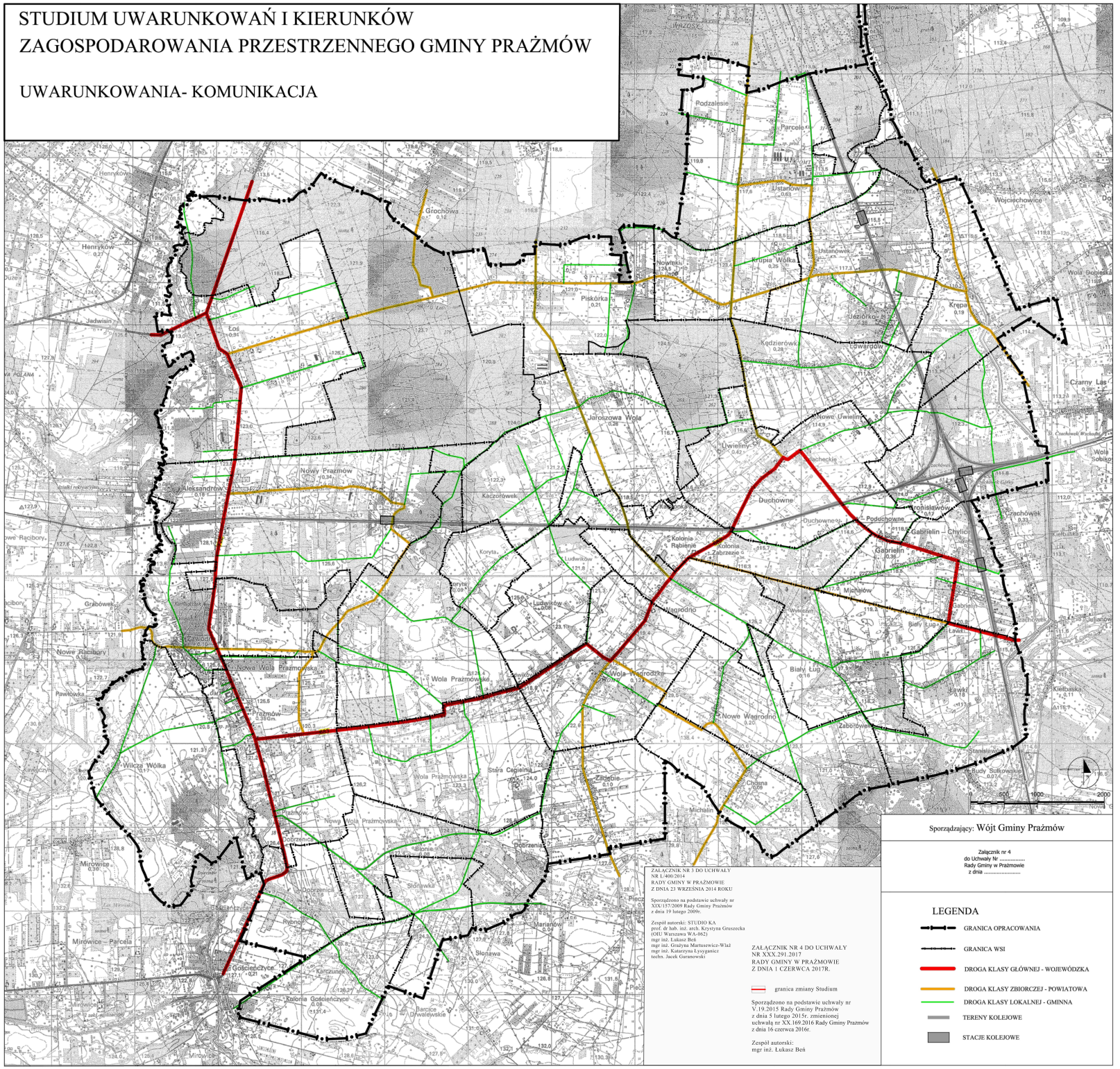
Zespół autorski:
mgr inż. Łukasz Beń

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA WSI
- LINIA ENERGETYCZNA 220 kV
- LINIA ENERGETYCZNA 110 kV
- STACJA TRANSFORMATOROWA
- ZBIORNIK RETENCYJNY
- WODOCIĄG ISTNIEJĄCY
- STACJE UZDATNIANIA WODY
- ISTNIEJĄCA SIEĆ DROGOWA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

UWARUNKOWANIA- KOMUNIKACJA



ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY
NR L/400/2014
RADY GMINY W PRAŻMOWIE
Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2014 ROKU

Sporządzono na podstawie uchwały nr XIX/157/2009 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 lutego 2009r.

Zespół autorski: STUDIO KA
prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (OIU Warszawa WA-002)
mgr inż. Łukasz Beń
mgr inż. Grażyna Martusewicz-Wlaź
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz
techn. Jacek Guranowski

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY
NR XXX.291.2017
RADY GMINY W PRAŻMOWIE
Z DNIA 1 CZERWCA 2017R.

granica zmiany Studium

Sporządzono na podstawie uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015r. zmienionej uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r.

Zespół autorski:
mgr inż. Łukasz Beń

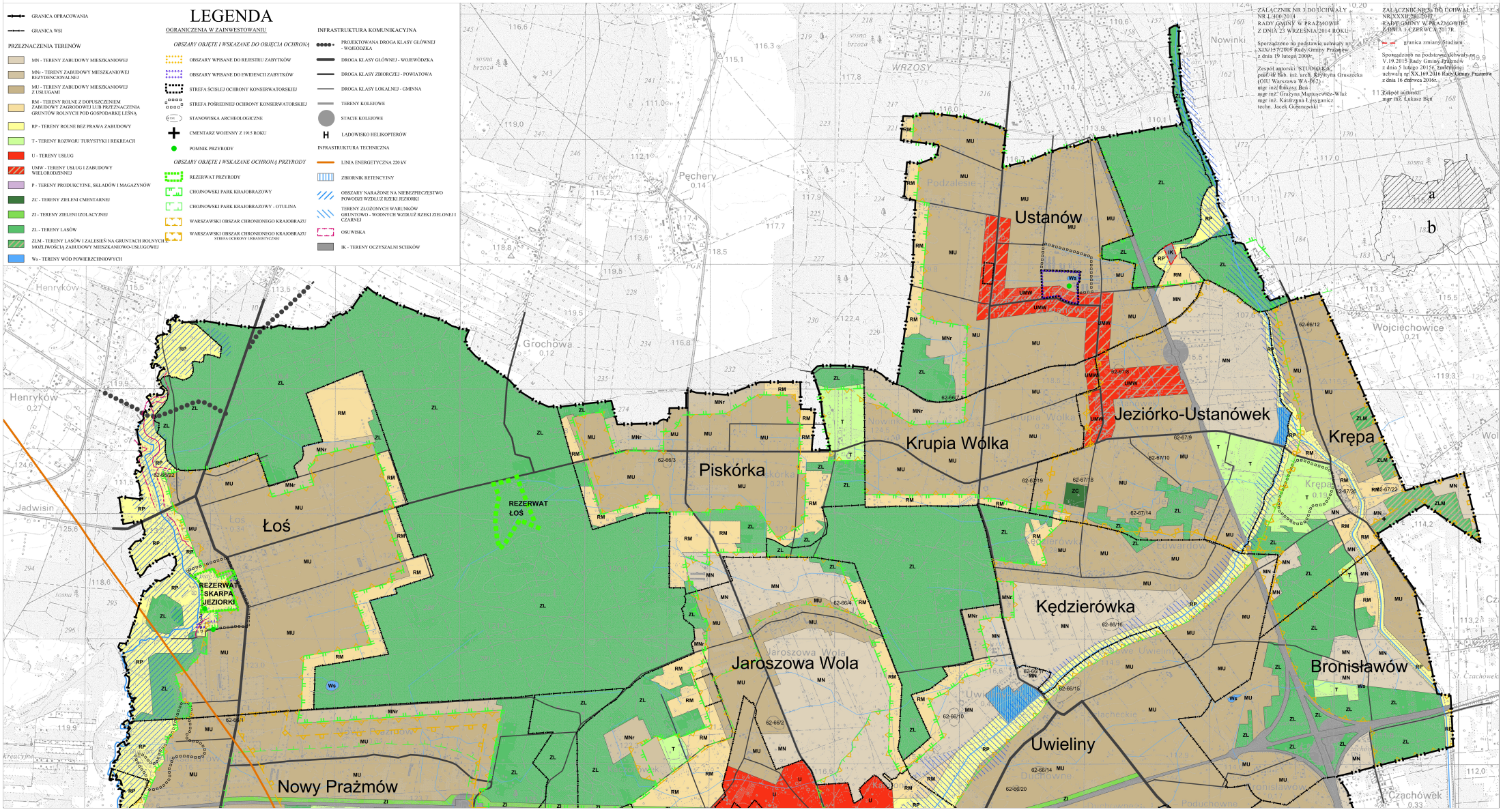
Sporządzający: Wójt Gminy Prażmów

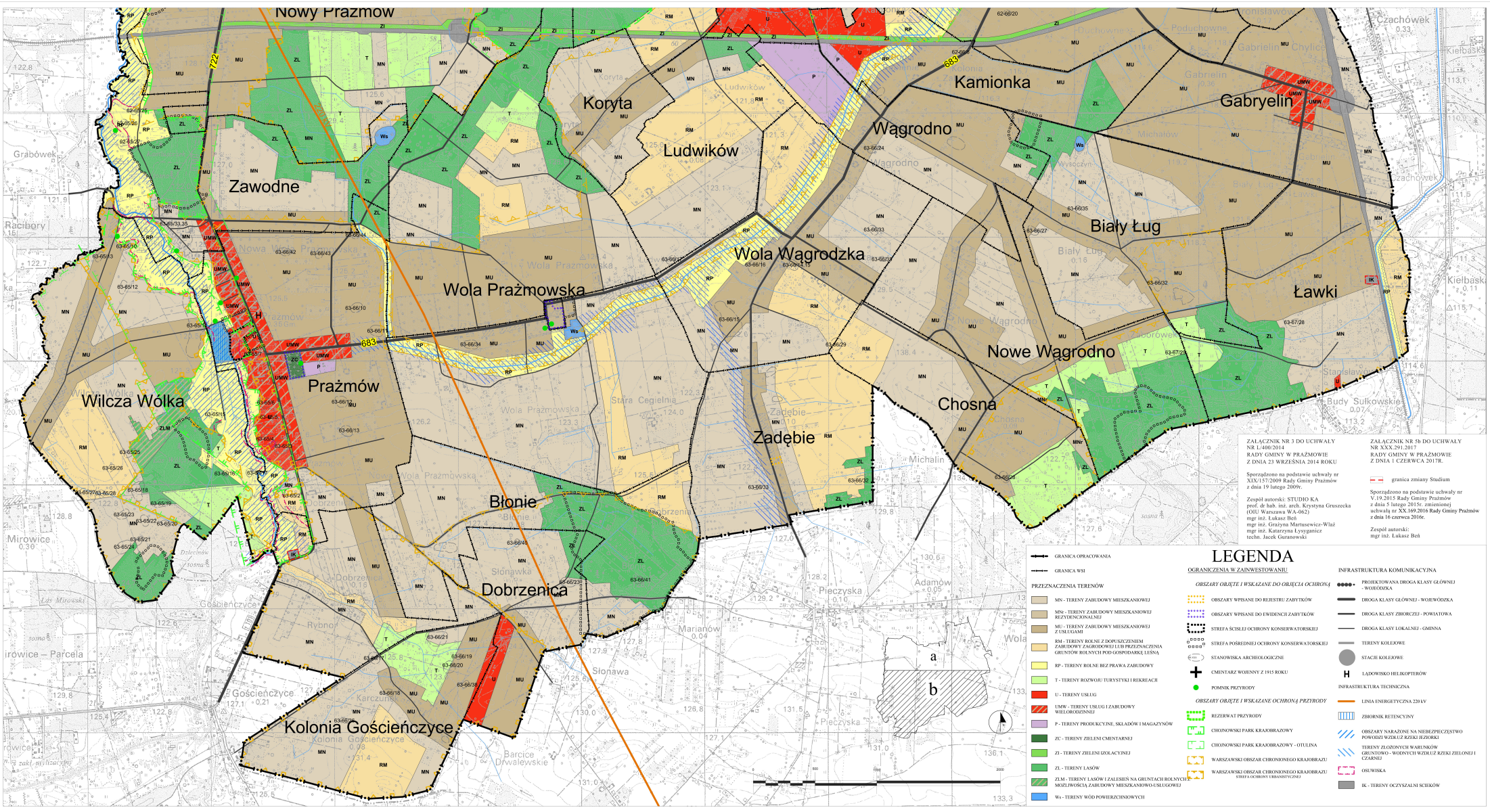
Załącznik nr 4
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy w Prażmowie
z dnia .....

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA WSI
- DROGA KLASY GŁÓWNEJ - WOJEWÓDZKA
- DROGA KLASY ZBIORCZEJ - POWIATOWA
- DROGA KLASY LOKALNEJ - GMINNA
- TERENY KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓWZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO




Nowy Prażmów
Koryta
Kamionka
Gabryelin
Wągrodno
Ludwików
Zawodne
Biały Ług
Wola Wągrodzka
Wola Prażmowska
Ławki
Nowe Wągrodno
Prażmów
Wilcza Wólka
Chosna
Zadębie
Błonie
Dobrzenica
Kolonia Gościeńczyce
683
722
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR L/400/2014 RADY GMINY W PRAŻMOWIE Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2014 ROKU
Sporządzono na podstawie uchwały nr XIX/157/2009 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 lutego 2009r.
Zespół autorski: STUDIO KA prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (OIU Warszawa WA-062) mgr inż. Łukasz Beń mgr inż. Grażyna Martusewicz-Wlaź mgr inż. Katarzyna Lysyganicz techn. Jacek Guranowski
ZAŁĄCZNIK NR 5b DO UCHWAŁY NR XXX.291.2017 RADY GMINY W PRAŻMOWIE Z DNIA 1 CZERWCA 2017R.
granica zmiany Studium
Sporządzono na podstawie uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015r. zmienionej uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r.
Zespół autorski: mgr inż. Łukasz Beń
LEGENDA
GRANICA OPRACOWANIA
GRANICA WSI
PRZEZNACZENIA TERENÓW
MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
MNR - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJONALNEJ
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 WIELORODZINNEJ
P - TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
ZC - TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZL - TERENY LASÓW
ZLM - TERENY LASÓW I ZALESIEŃ 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 ŚCISŁEJ 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 NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI WZDŁUŻ RZEKI JEZIORKI
TERENY ZŁOŻONYCH WARUNKÓW GRUNTOWO - WODNYCH WZDŁUŻ RZEKI ZIELONEJ I CZARNEJ
OSUWISKA
IK - TERENY OCZYSZALNI ŚCIEKÓW

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XXX.291.2017
Rady Gminy Prażmów
z dnia 1 czerwca 2017r.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Niniejszy dokument jest formalnie drugą edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów. Prace związane z jego sporządzeniem podjęte zostały na podstawie uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zmienionej uchwałą nr XX.169.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 16 czerwca 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr V.19.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów".

Konieczność zmiany dotychczas obowiązującego studium wynika z wprowadzenia lokalizacji 3 oczyszczalni ścieków (w Ustanowie, Dobrzenicy i Ławkach) jako alternatywy dla odprowadzenia ścieków poza gminę, czyli do oczyszczalni w Wólce Kozodawskiej, gm. Piaseczno.

Rozwiązania przyjęte w niniejszym studium stanowią z jednej strony kontynuację polityki przestrzennej obowiązującego studium, z drugiej zaś wprowadzają istotne zmiany w zagospodarowaniu niektórych miejscowości.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszym studium dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, respektowaniu zasad konstytucyjności, w tym ochrony własności, zasad proporcjonalności.

Opierając się na rozpoznaniu istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego w niniejszym studium przyjęto następujące zadania polityki przestrzennej:

1) rozwój mieszkalnictwa poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w zwartych obszarach wokół terenów już zainwestowanych oraz nowych osiedli;
2) wytworzenie 3 głównych centrów lokalnych w miejscowościach Prażmów, Ustanów i Gabryelin,
3) wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów przy rzece Jeziorce i Zielonej dla rozwoju usług sportu i turystyki;
4) harmonijny rozwój przestrzennych poszczególnych wsi;
5) rezerwa terenu pod oczyszczalnie ścieków jako alternatywę dla oczyszczalni ścieków w Wólce Kozodawskiej;
6) ograniczenie zabudowy na obszarach złożonych warunków gruntowych;
7) ochrona terenów otwartych przed nadmiernym zainwestowaniem;
8) ochrona zasobów przyrodniczych i wartości kulturowych gminy;
9) uzupełnienie i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej i drogowej.

Wzmocnienie roli studium, jako niezbędnego dokumentu planistycznego w procesie tworzenia aktów prawa miejscowego, skutkuje koniecznością określenia w studium kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, ustaleniem szczegółowych wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zasadą, że w wypadku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt planu musi być zgodny ze studium.

2. Synteza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów

Za główne założenie polityki przestrzennej gminy Prażmów uznano udostępnienie terenów dla potrzeb inwestycyjnych, a także umiarkowaną i racjonalna ekspansję terenów mieszkaniowych przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju oraz dbałość o środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe.

Wyznaczone w studium cele polityki przestrzennej gminy Prażmów obejmują:

1) poprawę ładu przestrzennego, czyli takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, poprzez:
   - wyznaczenie funkcji, z uwzględnieniem ich zróżnicowanej struktury: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tereny usług, tereny produkcyjne, składów i magazynów, tereny rozwoju turystyki i rekreacji, tereny rolne, tereny lasów i zalesień na gruntach rolnych z możliwością zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny rolne, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny cmentarza, tereny zieleni izolacyjnej;
   - określenie zasad zagospodarowania i zasad poszczególnych funkcji;
   - ograniczenie działań inwestycyjnych na terenach cennych przyrodniczo w celu ich ochrony przez niszczeniem i zabudowaniem,
   - ustalenie ochrony obiektów i obszarów o znaczeniu historyczno-kulturowym w celu zachowania zabytków w możliwie nienaruszonej formie,
   - wyznaczenie centr lokalnych jako miejsc koncentracji życia społecznego mieszkańców.
2) dążenie do zrównoważonego rozwoju, poprzez wprowadzenie spójnego modelu rozwoju przestrzennego gminy zapewniającego rozwój społeczno-gospodarczy poprzez wyznaczenie terenów o funkcjach mieszkaniowych oraz usługowych, zapewnieniem obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, przy jednoczesnej ochronie pierwotnej rolniczej funkcji gminy oraz jej walorów przyrodniczych i kulturowych.
3) ochronę obszarów o walorach historyczno-kulturowych, jako kulturalnego dorobku społecznego, poprzez:
   - objęcie ochroną obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków w celu zachowania wartościowych cech architektonicznych, świadczących o regionalnej tradycyjnej technice budowlanej,
   - objęcie ochroną stanowisk archeologicznych poprzez wytyczenie stref ochrony archeologicznej, w obrębie których mogą znajdować się ślady dawnej ludzkiej działalności.
4) ochronę środowiska i jego zasobów poprzez:
   - określenie zasad dla terenów otwartych (tereny rolne) z zakazem lub ograniczeniem zabudowy,
   - maksymalną ochronę gleb o wysokich klasach bonitacyjnych,
   - ochronę krajobrazu w oparciu o węzły przyrodnicze obejmujące kompleksy leśne i korytarze ekologiczne wzdłuż dolin rzecznych stanowiące łączniki między węzłami,

- prawną ochronę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

5) rozwój systemów komunikacyjnych poprzez:
   - budowę obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich,
   - rozbudowę układu dróg gminnych, zapewniających bezpośredni dostęp do terenów inwestycyjnych,
   - ograniczenie lokalizacji zabudowy wzdłuż dróg transportowych w celu usprawnienia ruchu i zapobiegania degradacji ich transportowej roli oraz zwiększenia bezpieczeństwa użytkowników drogi,
6) rozwój systemów infrastruktury technicznej, niezbędnej do poprawy jakości życia mieszkańców i rozwoju gospodarczego gminy, poprzez:
   - modernizację i rozbudowę sieci wodociągowej w celu zapewnienia dostępu do wody wszystkim terenom zurbanizowanym i przeznaczonym do zainwestowania,
   - stworzenie możliwości dla przyszłej kanalizacji gminy,
   - modernizację i rozbudowę sieci elektroenergetycznej,
   - modernizację i rozbudowę sieci gazowniczej,
   - zapewnienie dostępności do usług telekomunikacyjnych,
   - objęcie wszystkich mieszkańców systemem zorganizowanej zbiórki odpadów oraz wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów w tym uruchomienie czasowych punktów odbioru odpadów,

Realizacja powyższych założeń zwiększy możliwości inwestycyjne na terenie gminy tym samym pozytywnie wpływając na sytuację gospodarczą a także standard życia mieszkańców. Jednocześnie ustalenia studium gwarantują zrównoważony rozwój gminy oraz zachowanie jej walorów historycznych, krajobrazowych oraz przyrodniczych.

Załącznik nr 7
do Uchwały Nr XXXII.291.2017
Rady Gminy Prażmów
z dnia 1 czerwca 2017r.

Rozstrzygnięcie w sprawie nieuwzględnionych uwag złożonych do wyłożonego projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Prażmowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYŁOŻENIE I										
Oczyszczalnia w Ustanowie										
1.	2015-12-07	[redacted]	Jako mieszkańcy miejscowości Nowinki wnioskujemy o nie zmienianie przeznaczenia działki nr 303 w Ustanowie oraz którejkolwiek z działek położonych pomiędzy torami a rzeką Czarną/Zieloną w tej miejscowości. Nie występujemy przeciwko samej kanalizacji Ustanowa ale stanowczo sprzeciwiamy się lokalizacji (w wersji tzw. rezerwowej dla przyszłej budowy sieci kanalizacyjnej) na działce nr 303 w Ustanowie.	IK	Oczyszczalnia ścieków w Ustanowie		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.

		[redacted]								

		[redacted]								
2.	2015-12-07	[redacted]	Wnioskuje o nie zmienianie przeznaczenia działki 303 w Ustanowie oraz którejkolwiek z działek położonych pomiędzy torami a rzeką Czarną/Zieloną w tej miejscowości.	IK	Oczyszczalnia ścieków w Ustanowie		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i

			Sprzeciwiamy się lokalizacji oczyszczalni ścieków (w wersji tzw. rezerwowej dla przyszłej budowy sieci kanalizacyjnej na działce nr 303 w Ustanowie oraz którejkolwiek z działek położonych pomiędzy torami a rzeką Czarną/Zieloną w tej miejscowości.							odprowadzenia ścieków do Piaseczna.
3.			Jednocześnie zgłaszamy uwagi do projektu studium wspomnianego w uchwale nr IX.62.2015, która została zatwierdzona 30 czerwca br. przez Radę Gminy Prażmów.				+			Nie dotyczy studium. Uchwała IX.62.2015 z 30.06.2015 nie dotyczy studium tylko MPZP dla części wsi Ustanów
4.	2015-12-14	[redacted]	Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
5.			Tak jak uwaga nr 3				+			
6.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
7.			Tak jak uwaga nr 3				+			
8.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
9.			Tak jak uwaga nr 3				+			
10.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
11.			Tak jak uwaga nr 3				+			
12.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
13.			Tak jak uwaga nr 3				+			
14.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
15.			Tak jak uwaga nr 3				+			
16.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
17.			Tak jak uwaga nr 3				+			
18.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			

19.			Tak jak uwaga nr 3				+			
20.	2015-12-14	[redacted]	Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
21.			Tak jak uwaga nr 3				+			
22.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
23.			Tak jak uwaga nr 3				+			
24.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
25.			Tak jak uwaga nr 3				+			
26.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
27.			Tak jak uwaga nr 3				+			
28.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
29.			Tak jak uwaga nr 3				+			
30.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
31.			Tak jak uwaga nr 3				+			
32.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
33.			Tak jak uwaga nr 3				+			
34.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
35.			Tak jak uwaga nr 3				+			
36.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
37.			Tak jak uwaga nr 3				+			
38.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia		+			

		[redacted]			w Ustanowie					
39.			Tak jak uwaga nr 3				+			
40.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
41.			Tak jak uwaga nr 3				+			
42.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
43.			Tak jak uwaga nr 3				+			
44.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
45.			Tak jak uwaga nr 3				+			
46.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
47.			Tak jak uwaga nr 3				+			
48.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
49.			Tak jak uwaga nr 3				+			
50.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
51.			Tak jak uwaga nr 3				+			
52.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
53.			Tak jak uwaga nr 3				+			
54.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
55.			Tak jak uwaga nr 3				+			
56.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
57.			Tak jak uwaga nr 3				+			
58.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
59.			Tak jak uwaga nr 3				+			
60.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			

61.			Tak jak uwaga nr 3				+			
62.	2015-12-14	[redacted]	Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
63.			Tak jak uwaga nr 3				+			
64.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
65.			Tak jak uwaga nr 3				+			
66.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
67.			Tak jak uwaga nr 3				+			
68.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
69.			Tak jak uwaga nr 3				+			
70.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
71.			Tak jak uwaga nr 3				+			
72.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
73.			Tak jak uwaga nr 3				+			
74.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
75.			Tak jak uwaga nr 3				+			
76.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
77.			Tak jak uwaga nr 3				+			
78.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
79.			Tak jak uwaga nr 3				+			
80.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
81.			Tak jak uwaga nr 3				+			
82.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
83.			Tak jak uwaga nr 3				+			

84.	2015-12-14	[redacted]	Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
85.			Tak jak uwaga nr 3				+			
86.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
87.			Tak jak uwaga nr 3				+			
88.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
89.			Tak jak uwaga nr 3				+			
90.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
91.			Tak jak uwaga nr 3				+			
92.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
93.			Tak jak uwaga nr 3				+			
94.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
95.			Tak jak uwaga nr 3				+			
96.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
97.			Tak jak uwaga nr 3				+			
98.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
99.			Tak jak uwaga nr 3				+			
100.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
101.			Tak jak uwaga nr 3				+			
102.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
103.			Tak jak uwaga nr 3				+			
104.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
105.			Tak jak uwaga nr 3				+			
106.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia		+			

		[redacted]			w Ustanowie					
107.			Tak jak uwaga nr 3				+			
108.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
109.			Tak jak uwaga nr 3				+			
110.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
111.			Tak jak uwaga nr 3				+			
112.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
113.			Tak jak uwaga nr 3				+			
114.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
115.			Tak jak uwaga nr 3				+			
116.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
117.			Tak jak uwaga nr 3				+			
118.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
119.			Tak jak uwaga nr 3				+			
120.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
121.			Tak jak uwaga nr 3				+			
122.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
123.			Tak jak uwaga nr 3				+			
124.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
125.			Tak jak uwaga nr 3				+			
126.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
127.			Tak jak uwaga nr 3				+			
128.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			

		[redacted]								
129.			Tak jak uwaga nr 3				+			
130.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
131.			Tak jak uwaga nr 3				+			
132.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
133.			Tak jak uwaga nr 3				+			
134.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
135.			Tak jak uwaga nr 3				+			
136.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
137.			Tak jak uwaga nr 3				+			
138.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
139.			Tak jak uwaga nr 3				+			
140.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
141.			Tak jak uwaga nr 3				+			
142.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
143.			Tak jak uwaga nr 3				+			
144.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
145.			Tak jak uwaga nr 3				+			
146.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
147.			Tak jak uwaga nr 3				+			
148.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			

		[redacted]								
149.			Tak jak uwaga nr 3				+			
150.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
151.			Tak jak uwaga nr 3				+			
152.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
153.			Tak jak uwaga nr 3				+			
154.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
155.			Tak jak uwaga nr 3				+			
156.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
157.			Tak jak uwaga nr 3				+			
158.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
159.			Tak jak uwaga nr 3				+			
160.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
161.			Tak jak uwaga nr 3				+			
162.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
163.			Tak jak uwaga nr 3				+			
164.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
165.			Tak jak uwaga nr 3				+			
166.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
167.			Tak jak uwaga nr 3				+			
168.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			

		[redacted]								
169.			Tak jak uwaga nr 3				+			
170.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
171.			Tak jak uwaga nr 3				+			
172.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
173.			Tak jak uwaga nr 3				+			
174.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
175.			Tak jak uwaga nr 3				+			
176.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
177.			Tak jak uwaga nr 3				+			
178.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
179.			Tak jak uwaga nr 3				+			
180.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
181.			Tak jak uwaga nr 3				+			
182.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
183.			Tak jak uwaga nr 3				+			
184.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
185.			Tak jak uwaga nr 3				+			
186.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
187.			Tak jak uwaga nr 3				+			
188.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
189.			Tak jak uwaga nr 3				+			

190.	2015-12-14	[redacted]	Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
191.			Tak jak uwaga nr 3				+			
192.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
193.			Tak jak uwaga nr 3				+			
194.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
195.			Tak jak uwaga nr 3				+			
196.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
197.			Tak jak uwaga nr 3				+			
198.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
199.			Tak jak uwaga nr 3				+			
200.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
201.			Tak jak uwaga nr 3				+			
202.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
203.			Tak jak uwaga nr 3				+			
204.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
205.			Tak jak uwaga nr 3				+			
206.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
207.			Tak jak uwaga nr 3				+			
208.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
209.			Tak jak uwaga nr 3				+			
210.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
211.			Tak jak uwaga nr 3				+			

212.	2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
213.			Tak jak uwaga nr 3				+			
214.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2				+			
215.			Tak jak uwaga nr 3				+			
216.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
217.			Tak jak uwaga nr 3				+			
218.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
219.			Tak jak uwaga nr 3				+			
220.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
221.			Tak jak uwaga nr 3				+			
222.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
223.			Tak jak uwaga nr 3				+			
224.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
225.			Tak jak uwaga nr 3				+			
226.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 2	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
227.			Tak jak uwaga nr 3				+			
228.	2015-12-15		Zgłaszam sprzeciw naniesienia lokalizacji oczyszczalni ścieków we wsi Ustanów na części działki 303, na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, a także w każdym innym miejscu na tym obszarze i zwracam się z prośbą o jej wykreślenie w projekcie. Oczyszczalnia została naniesiona na obniżonym terenie ChPK na obszarze malowniczych podmokłych łąk. Ten teren powinien pozostać nie naruszony i służyć rekreacji.	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.

229.			Brak analizy finansowej przedsięwzięcia jakim jest wybudowanie oczyszczalni ścieków w Ustanowie, Ławkach i Dobrzenicy.	IK	Oczyszczalnie ścieków		+			Analiza finansowa przygotowana była na potrzeby koncepcji studium uwzględniającej 5 lokalizacji
230.	2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
231.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
232.			Na terenie całego projektu Studium wprowadzono tereny złożonych warunków gruntowych. Obszary te nie powinny być przeznaczone pod zabudowę.		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			Poza zakresem uchwały zmiany studium
233.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
234.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
235.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
236.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
237.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
238.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
239.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
240.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
241.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
242.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
243.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			

244.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
245.	2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
246.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
247.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
248.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
249.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
250.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
251.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
252.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
253.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
254.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
255.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
256.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
257.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
258.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
259.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych		+			

					warunków gruntowych					
260.	2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
261.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
262.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
263.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
264.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
265.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
266.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
267.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
268.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
269.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
270.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
271.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
272.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
273.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
274.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
275.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			

276.		[redacted]	Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
277.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
278.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
279.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
280.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
281.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
282.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
283.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
284.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
285.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
286.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
287.			Na mapie Studium, Jeziórko-Ustanówek oznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej MN nie naniesiono kompleksów leśnych. W większości ta część jest położona w lesie.	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			Poza zakresem uchwały zmiany studium
288.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
289.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
290.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
291.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy		+			

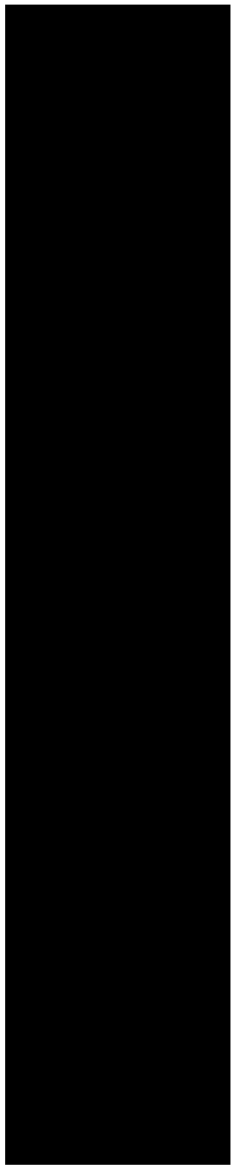
					mieszkaniowej					
292.	2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
293.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
294.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
295.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
296.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
297.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
298.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
299.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
300.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
301.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
302.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
303.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
304.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
305.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
306.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			

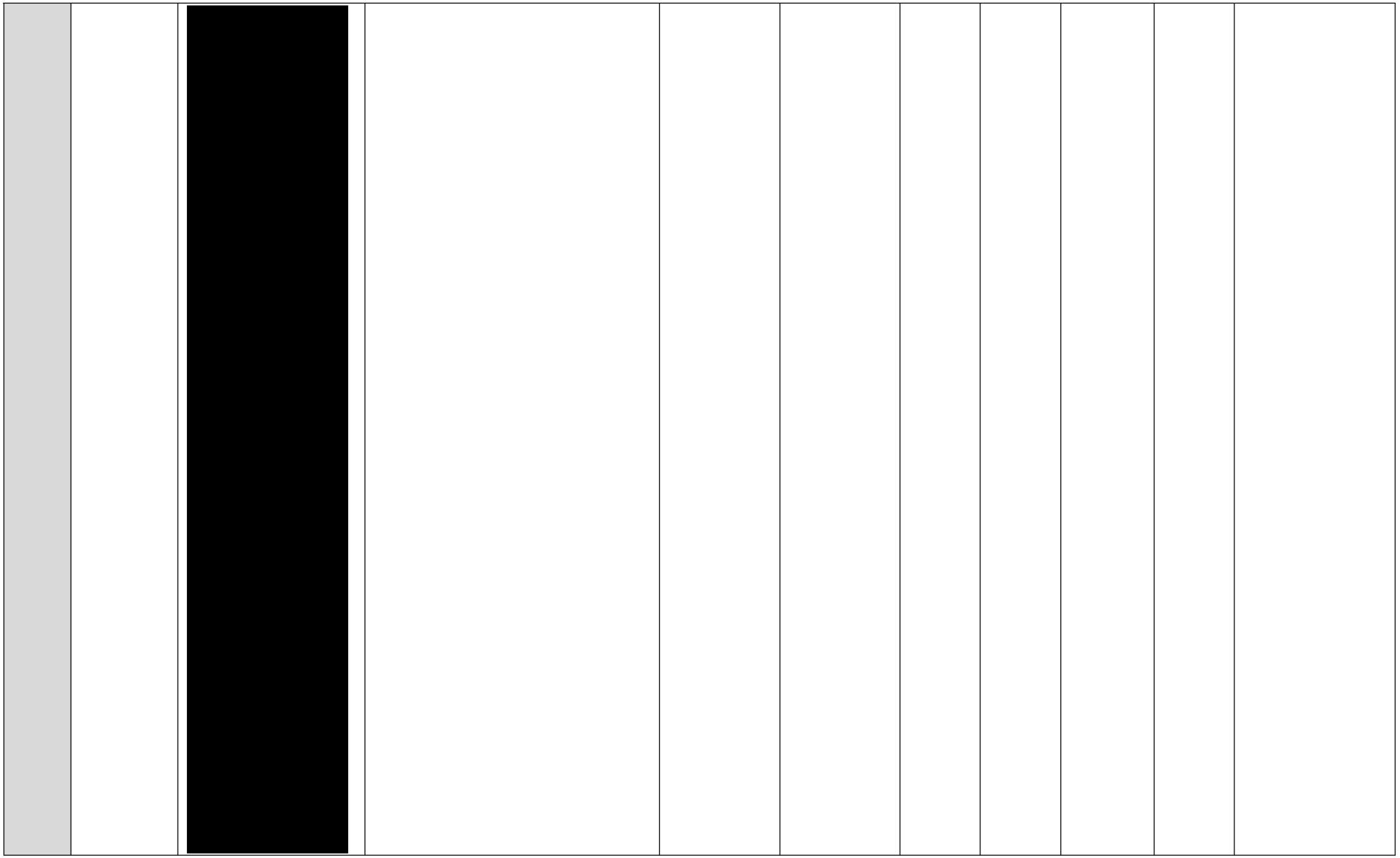
307.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
308.	2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
309.			Tak jak uwaga nr 229	IK	Oczyszczalnie ścieków		+			
310.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
311.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
312.	2015-12-18 nadana 2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
313.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
314.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
315.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
316.	2015-12-18 nadana 2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
317.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
318.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
319.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
320.	2015-12-18 nadana 2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
321.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
322.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny		+			

					złożonych warunków gruntowych					
323.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
324.	2015-12-18 nadana 2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
325.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
326.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
327.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
328.	2015-12-18 nadana 2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
329.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
330.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
331.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
332.	2015-12-18 nadana 2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
333.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
334.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
335.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
336.	2015-12-18 nadana 2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
337.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			

338.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
339.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
340.	2015-12-18 nadana 2015-12-15	[redacted]	Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
341.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
342.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
343.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
344.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
345.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
346.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
347.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
348.			W Jaroszowej Woli w części północnej wsi na znacznie obniżonym terenie nie zaznaczono terenów podmokłych.				+			Poza zakresem uchwały zmiany studium
349.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 228	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			
350.			Tak jak uwaga nr 229		Oczyszczalnie ścieków		+			
351.			Tak jak uwaga nr 235		Tereny złożonych warunków gruntowych		+			
352.			Tak jak uwaga nr 287		Tereny zabudowy mieszkaniowej		+			
353.			Tak jak uwaga nr 348				+			

354.	2015-12-15	[redacted]	Oczyszczalnia ścieków w Ustanowie została zlokalizowana na terenie ChPK w jednym z najbardziej urokliwych przyrodniczo miejsc. Nie ma w Polsce gminy, która zamierza budować kilka małych oczyszczalni	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.



		[redacted]								

		[redacted]								
355.	2015-12-15	[redacted]	Jestem przeciwny naniesienia lokalizacji oczyszczalni ścieków we wsi Ustanów na części działki 303, na terenie ChPK. Koszt wybudowania na tym terenie oczyszczalni będzie droższy niż podawany koszt. Działka nr 303 nie nadaje się pod inwestycję, ponieważ jest podmokły	IK	Oczyszczalnia w Ustanowie		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywą dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.

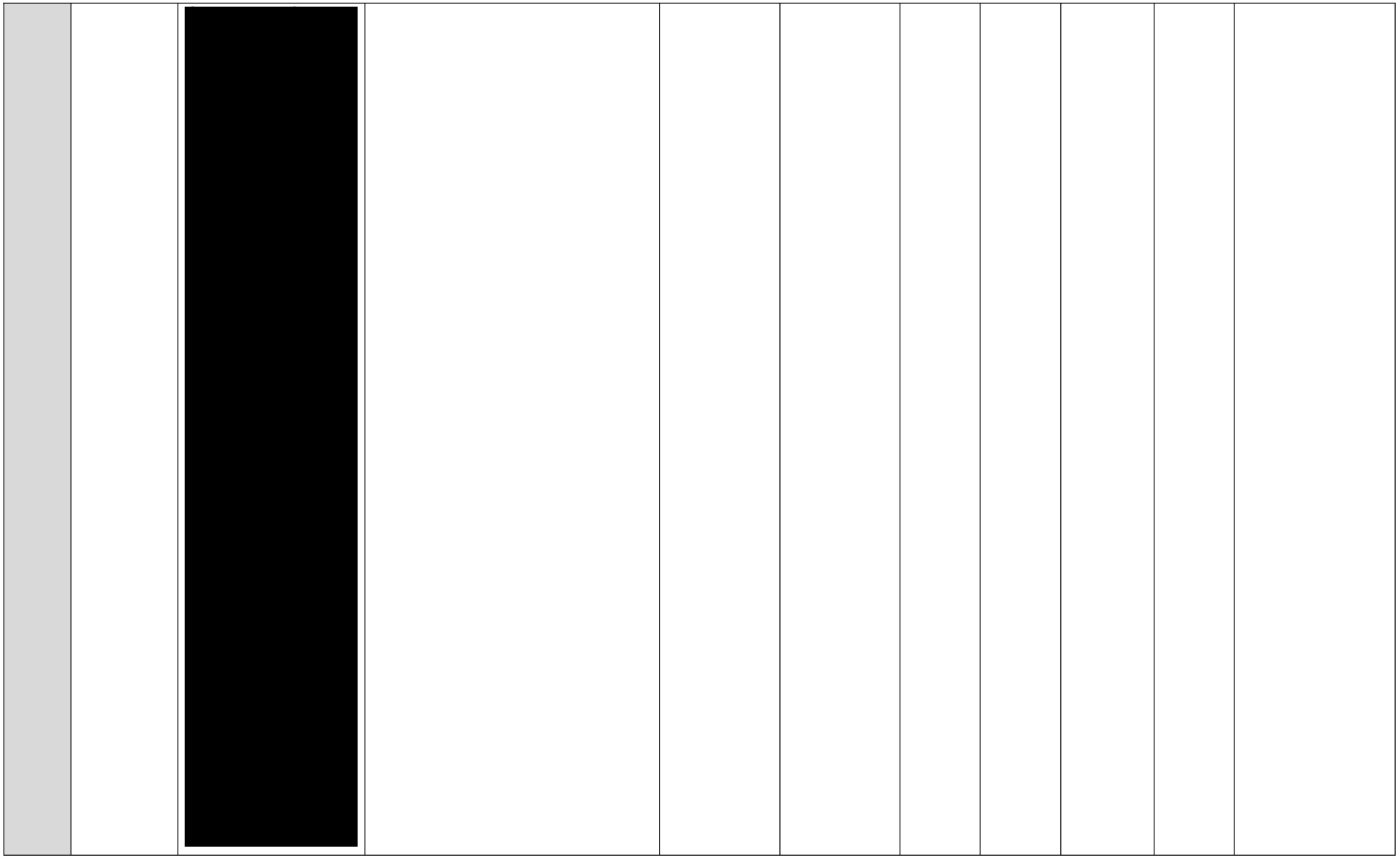
Oczyszczalnia Dobrzenica										
356.	2015-12-09	[redacted]	Składamy silny protest wobec zamiaru wybudowania oczyszczalni ścieków w pobliżu naszej posiadłości (ok. 500m w linii prostej). Domagamy się odstąpienia od projektu budowy oczyszczalni ścieków we wsi Dobrzenica.	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.
357.	2015-12-09		Tak jak uwaga nr 356	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
358.	2015-12-10		Jako mieszkaniec wsi Gościeńczyce – gmina Grójec stanowczo oponuje przeciwko przyjętej w projekcie Studium lokalizacji oczyszczalni ścieków we wsi Dobrzenica.	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.
359.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 358	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
360.	2015-12-14		Zwracamy się z prośbą o rezygnacje z budowy oczyszczalni ścieków w planowanej lokalizacji na terenie wsi Dobrzenica.	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.
361.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 360	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
362.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 360	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
363.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 360	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
364.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 360	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
365.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 360	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			

		00-554 Warszawa								
366.	2015-12-14	[redacted]	Tak jak uwaga nr 360	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
367.	2015-12-14		Protestujemy przeciwko lokalizacji oczyszczalni ścieków w Dobrzenicy, zwracamy się o ponowne przemyślenie lokalizacji oczyszczalni, której oddziaływanie dotknie nie tylko mieszańców gminy Prażmów.	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.
368.	2015-12-14		Mając na względzie dobro dziedzictwa naturalnego, zwracam się do Pana z prośbą o odstąpienie od planów budowy oczyszczalni ścieków na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. (petycje.pl)	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.









		[redacted]								

		[redacted]								
369.	2015-12-10	[redacted]	Protestuje przeciw planowanym zmianom „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów” w zakresie dotyczącym planowanej lokalizacji rejonu oczyszczalni ścieków na pograniczu miejscowości Dobrzenica i Prażmów. Zaproponowana lokalizacja Rejonu	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.

			Oczyszczalni Ścieków obejmuje obszar w bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych, znajduje się w obszarze chronionym ChPK, w części działki schodzi na tereny zagrożenia powodziowego oraz znajduje się na obszarze złożonych warunków ekologicznych.							
370.			Studium nie dokonuje oceny lokalizacji oczyszczalni ścieków w Dobrzenicy pod kątem potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			Wykonana analiza w 2008 roku dla oczyszczalni ścieków w gminie Prażmów uwzględniała wymienione analizy. Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.
371.			Komunikacja z mieszkańcami gminy Prażmów na temat zakresu zmian w studium jest niewystarczająca.				+			Poinformowano zgodnie ze zwyczajowo przyjętym sposobem informowania, obwieszczenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i sołtysów
372.	2015-12-11	[redacted]	Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
373.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
374.			Tak jak uwaga nr 371				+			
375.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
376.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
377.			Tak jak uwaga nr 371				+			
378.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			

379.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
380.			Tak jak uwaga nr 371				+			
381.	2015-12-14	[redacted]	Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
382.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
383.			Tak jak uwaga nr 371				+			
384.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
385.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
386.			Tak jak uwaga nr 371				+			
387.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
388.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
389.			Tak jak uwaga nr 371				+			
390.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
391.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
392.			Tak jak uwaga nr 371				+			
393.	2015-12-15		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
394.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
395.			Tak jak uwaga nr 371				+			
396.	2015-12-16		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
397.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
398.			Tak jak uwaga nr 371				+			
399.	2015-12-16		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia		+			

		[redacted]			ścieków w Dobrzenicy					
400.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
401.			Tak jak uwaga nr 371				+			
402.	2015-12-16		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
403.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
404.			Tak jak uwaga nr 371				+			
405.	2015-12-16		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
406.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
407.			Tak jak uwaga nr 371				+			
408.	2015-12-16		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
409.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
410.			Tak jak uwaga nr 371				+			
411.	2015-12-14		Tak jak uwaga nr 369	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
412.			Tak jak uwaga nr 370	IK	Oczyszczalnia ścieków w Dobrzenicy		+			
413.			Tak jak uwaga nr 371				+			
414.			Proszę o przekwalifikowanie działki 16/5 Dobrzenica na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług.	RM	Teren rolny z dopuszczeniem zabudowy		+			Działka znajduje się w obszarze ChPK
415.	2015-11-12		W rejonie ulic Spokojnej i Wiosennej w brak jest „garbów” – progów spowalniających, chodników.	KD			+			Studium nie rozstrzyga gdzie zlokalizowane mają być progi spowalniające. Wg założeń Studium chodniki powinny znajdować się na

										drogach gminnych, powiatowych, wojewódzkich.
416.			Proponuje wzdłuż ścieżki edukacyjnej, czy też w okolicy latarnie okrągłe klosze, takie jak za stadniną koni w Jeziórku	KD			+			Studium jest polityka gminy i nie przesądza o szczegółach wykonania latarni.
417.	2015-11-13	[redacted]	W nawiązaniu do obwieszczenia z dnia 7.06.2013r. wyłożenia do publicznego wglądu projektu Studium wnioskuje w odniesieniu do gruntów położnych na działkach nr ew. 1/65, 1/68, 1/66 i 169 obręb Jaroszowa Wola o dokonanie zmian: Zmianę przeznaczenia gruntów położonych w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego dotychczas Studium określonych jako rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU) Zmiana przeznaczenia pozostałych gruntów na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowa rezydencjonalną (MNr)	MU, ZL			+			Powołano się na nieaktualne obwieszczenie o wyłożeniu. Grunty w użytkowaniu rolniczym zostały oznaczone jako MU. Grunty w użytkowaniu leśnym pozostają lasem (ZL), grunty znajdują się w granicach ChPK Teren poza uchwałą zmiany studium
418.	2015-12-10		Dot. działki nr 159 położonej w Jaroszowej Woli. W tylniej części działki Studium zakłada teren leśny (ZL). W rzeczywistości są to tereny niezalesione, w chwili obecnej rolne. W ewidencji gruntów w/w teren jest również oznaczony jest jako ziemia rolna. Wnosimy o sklasyfikowanie tego obszaru jako teren do zabudowy mieszkaniowej (MN) lub mieszkaniowo-usługowej (MU).	ZL	Tereny leśne		+			Teren poza uchwałą zmiany studium
419.			Dot. działki nr 159 położonej w Jaroszowej Woli. Prosimy o skorygowanie przebiegu Granicy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu tak aby zgodnie ze stanem faktycznym przebiegały one po granicy działki od strony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.				+			Granica terenu Chojnowskiego Parku Krajobrazowego przebiega 100 metrów od ściany lasu uroczyska Łoś Teren poza uchwałą zmiany studium

420.	2015-12-14	[redacted]	Jako właściciel działek nr 54, 55/3, 56/3 57/3 w obrębie 2 oraz 10 we wsi Kędzierówka oraz działki leśnej nr 259 zwracam się o przekształcenie działek na status zabudowy jednorodzinnej	RM			+			Teren poza uchwałą zmiany studium
421.	2015-12-15		Wnoszę o ograniczenie szerokości strefy ochronnej wzdłuż rzeki Zielonej na działce nr ew. 21/2 ob. Uwieliny do szerokości 50 m.	MN			+			Od rzeki występuje zakaz zabudowy do 100 m. Teren poza uchwałą zmiany studium
422.	2015-12-07		Prosimy o zmianę przeznaczenia terenu z MN i MU na RM dla działek nr 5i 7 we wsi Błonie	MN i MU			+			Działka dzierżawiona od Agencji Nieruchomości Rolnych
			WYŁOŻENIE II							
423.	2017-03-15		Zgodnie z ogłoszeniem składam uwagę dotyczącą działki ew. nr 215 położonej w Wola Prażmowska. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 215 z terenu RP bez prawa zabudowy na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.	Działka 215 Wola Prażmowska			+			Teren poza uchwałą zmiany studium
424.	2017-04-07		Mieszkańcy miejscowości Nowinki, wnioskujemy o nie zmienianie	Działka 303 Ustanów	IK		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą

		[redacted]	przeznaczenia działki 303 w Ustanowie oraz którejkolwiek z działek położonych pomiędzy torami a rzeką Czarną/Zieloną w tej miejscowości. Sprzeciwiamy się lokalizacji oczyszczalni ścieków na działce nr 303 w Ustanowie oraz którejkolwiek z działek położonych pomiędzy torami a rzeką Czarną/Zieloną w tej miejscowości. Pragniemy zapewnić iż nie występujemy przeciwko samej kanalizacji Ustanowa ale stanowczo sprzeciwiamy się lokalizacji oczyszczalni ścieków.							oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.

		[redacted]								
425.	2017-04-11	[redacted]	Zgłaszam sprzeciw naniesienia lokalizacji oczyszczalni ścieków we wsi Ustanów na części działki 303 na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, a także w każdym innym miejscu na tym obszarze	Działka 303 Ustanów	IK		+			Lokalizacja miejsca pod przyszłą oczyszczalnię, jako alternatywa dla kanalizacji i odprowadzenia ścieków do Piaseczna.
426.			Teren proponowany pod oczyszczalnie ścieków nie został w studium prawidłowo oznakowany jako trudny. Miejsce pod oczyszczalnie wyznacza się na trudnych warunkach gruntowo-wodnych. Teren podmokły (torfowiska, mułowiska, namuliska)	Działka 303 Ustanów	IK		+			
427.			Wnioskuje o rzetelne naniesienie trudnych warunków gruntowo-wodnych w opracowywanym Studium na terenie którym wyznacza się lokalizację oczyszczalni ścieków w Ustanowie na	Działka 303 Ustanów	IK		+			

			dz. 303, zgodnie z materiałami i na podstawie map sporządzonych po roku 2012 dla Gminy							
428.			Wnioskuje o poważne podejście do problemu zagrożenia sanitarnego jakim może być wybudowanie oczyszczalni ścieków na tym terenie.	Działka 303 Ustanów	IK		+			
429.			Sytuowanie oczyszczalni ścieków na trudnych warunkach gruntowo-wodnych jest związane z wymogiem przeprowadzenia specjalistycznych badań. W części tekstowej zmiany Studium Gmina powołuje się możliwość pozyskania funduszy unijnych.				+			
430.			W opracowanej zmianie Studium brak jest dokumentacji dot. Audytu Krajobrazowego na który powołuje się gmina w cz. I Uwarunkowania. Jest to naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym				+			
431.			Brak analizy ekonomicznej wariantów budowy własnych oczyszczalni a podłączenie się do oczyszczalni regionalnych.				+			
432.			Brak aktualnych analiz ekonomicznych dot. budowy 3 oczyszczalni. Analizy opierają się na roku 2008, gdzie proponowano 5 oczyszczalni na terenie gminy.				+			
433.			Oczyszczalnię ścieków sytuuje się na obszarze RP. Jest to obszar o podwyższonych walorach ekologicznych stanowiący lokalne i regionalne ciągi ekologiczne. Wnioskuje o pozostawienie tego obszaru bez zmian funkcji i wykreślenie w studium miejsca pod przyszłą oczyszczalnię.				+			
434.-442.	2017-04-11	[redacted]	Tak jak uwagi 425-433				+			
443.-451	2017-04-11	[redacted]	Tak jak uwagi 425-433				+			

		Droga 14								
452.-460.	2017-04-11	[redacted]	Tak jak uwagi 425-433				+			
461.-469.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
470.-478.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
479.-487	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
488.-496.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
497.-505.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
506.-514.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
515-523	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
524.-532	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
533.-541.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
542.-550.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
551.-559	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
560.-568.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
569.-577.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
578.-586.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
587.-595.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			

596.-604.	2017-04-11	[redacted]	Tak jak uwagi 425-433				+			
605.-613.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
614.-622.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
623.-631.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
632.-640.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
641.-649.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
650.-658.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
659.-667.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
668.-676.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
677.-685.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
686.-694.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
695.-703.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
704.-712.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
713.-721.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
722.-730.	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
731.-739	2017-04-11		Tak jak uwagi 425-433				+			
740.	2017-04-11		Tak jak uwaga 425				+			

741.		[redacted]	Tak jak uwaga 426				+			
742.			Nie zgadzam się z usytuowaniem oczyszczalni w pobliżu mojego domu. Jestem mieszkańcem, mieszkającym w bliskim sąsiedztwie planowanej oczyszczalni w odległości 150-200m.				+			
743.	2017-04-11		Tak jak uwaga 430				+			
744.			Tak jak uwaga 431				+			
745.			Tak jak uwaga 432				+			
746.			Tak jak uwaga 425				+			
747.			Tak jak uwaga 426				+			
748.			Tak jak uwaga 427				+			
749.			Tak jak uwaga 428				+			
750.			Tak jak uwaga 429				+			
751.			Tak jak uwaga 433				+			
752-760.	2017-04-11		Tak jak uwagi 743-751				+			
761.	2017-04-12		Niezgodność z obowiązującym prawem w szczególności dotyczy art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym				+			
762.			Nie opracowano audyty krajobrazowego, co jest naruszeniem pkt 4a (w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych)				+			
763.			Nie wykonano dokładnej analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, planując rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej (budowa 3 oczyszczalni ścieków),uwzględniającej też analizie rozwiązania alternatywne				+			
764.			Wnosimy o zapis studium dotyczący całkowitego zakazu zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne w tym budownictwo rezydencjonalne z uwagi na wielkość terenów leśnych w gminie Prażmów wynoszącą 22,1% czyli				+			

			dużo mniej niż wynosi średnia na Mazowszu.							
765.	2017-04-13	[redacted]	Wnioskujemy o dostosowanie zapisów studium do warunków odprowadzania ścieków z Gminy Piaseczno uzgodnionych w porozumieniach pomiędzy Gminą Prażmów a Gminą Piaseczno. Wnioskujemy o uwzględnienie stanowiska wyrażonego w opinii do projektu studium z dnia 9.10.2015r.				+			
766.			Nie zgadzamy się z ustaloną w projekcie Studium lokalizacją oczyszczalni ścieków w Ustanowie				+			

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów

Robert Dulewski

Warszawa, 4 lipca 2017 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.190.2017.MO

Rada Gminy Prażmów
ul. Piotra Czołchańskiego 1
05 – 505 Prażmów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r. *w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów*, w części tekstowej i graficznej, w zakresie, w jakim dopuszcza zabudowę na terenie IK w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Uzasadnienie

Rada Gminy Prażmów, na sesji w dniu 1 czerwca 2017 r., podjęła uchwałę Nr XXXII.291.2017 *w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27, w związku z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”*.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Stosownie do ustaleń art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 12 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Ustawa o p.z.p. reguluje w sposób szczegółowy kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, w tym postępowania zmierzającego do określenia, przez właściwą do tego radę gminy, polityki przestrzennej na jej terenie, co następuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustawa odnosi się przy tym do niezbędnych czynności administracyjnych, które muszą być dokonane w tym celu. Składają się one na szczegółowy tryb sporządzania i uchwalania studium, zapoczątkowany podjęciem uchwały intencyjnej w tej sprawie (art. 9 ust. 1 ustawy o p.z.p.) i kontynuowany przez działania wskazane w art. 11 ustawy o p.z.p. oraz zakończony podjęciem uchwały uchwalającej studium (art. 12 ust. 1). Uchwała ta jest więc zaledwie ostatnią czynnością, szczegółowo uregulowanego w ustawie, trybu sporządzania i uchwalania studium. Poprzedzające ją wymagane etapy procedury mają na celu zapewnienie spełnienia wymogów planowania przestrzennego, określonych w art. 1 ustawy o p.z.p. Procedura planistyczna jest pewnego rodzaju postępowaniem prawotwórczym i wymaga dokonania kolejno szeregu czynności prawnych oraz materialno – technicznych, które mają na celu zagwarantowanie, że w toku tworzenia studium gmina uwzględni stanowisko innych organów administracji publicznej, wolę mieszkańców gminy, których przyszłe ustalenia studium będą dotyczyły i będzie miała na uwadze, że studium będzie w przyszłości podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Procedura planistyczna służy więc zapewnieniu partycypacji społecznej, ochrony interesu publicznego i interesów podmiotów prywatnych w planowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem planistycznym uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Zasady sporządzania aktu planistycznego rozumieć należy jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, związanej ze sporządzaniem aktu planistycznego, a więc: zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. W odniesieniu do studium jego zawartość (część tekstowa i graficzna) określa art. 9 ust. 2 ustawy o p.z.p., przedmiot (a więc wprowadzone ustalenia) określa art. 10 ust. 1, 2, 2a i 3a ustawy o p.z.p., natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobów dokumentowania prac planistycznych) określiło, wydane na podstawie upoważnienia zawartego w art. 10 ust. 4 ustawy o p.z.p., rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub jego zmiany, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Ustawa o p.z.p. reguluje zatem, w sposób szczegółowy, kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, w tym postępowania zmierzającego

do określenia, przez właściwą do tego radę gminy, polityki przestrzennej na jej terenie, co następuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Stosownie do przytoczonego na wstępie art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in.: wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy m.in. na gruncie:

- art. 10 ust. 1 pkt 6, pkt 15 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: (...) 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia; (...) 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.";*
- art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b, pkt 11 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„2. W studium określa się w szczególności: 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: (...) b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; (...)11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;";*
- art. 88k pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1121), w brzmieniu: *„Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się w szczególności przez: 1) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych;";* przed nowelizacją, o której mowa wyżej, kwestię tę regulował art. 80 pkt 4 Prawa wodnego, *w brzmieniu „Ochronę ludzi i mienia przed powodzią oraz suszą realizuje się w szczególności przez: (...) 4) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, budowanie oraz utrzymywanie wałów przeciwpowodziowych, a także kanałów ulgi".*

Stosownie do dyspozycji art. 79 ust. 1 Prawa wodnego sprzed nowelizacji (tj. sprzed 18 marca 2011 r.) ochronę przed powodzią prowadzi się zgodnie z planami ochrony przeciwpowodziowej. Zgodnie z art. 79 ust. 2 ww. ustawy, dla potrzeb ochrony przed powodzią dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej sporządza studium ochrony przeciwpowodziowej, ustalające granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania oraz kierunki ochrony przed powodzią w podziale na obszary wymagające ochrony przed zalaniem, obszary służące przepuszczeniu wód powodziowych stanowiące obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z informacjami zawartymi w studium – część II pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów*, Rozdział 14 pn. *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych (...), „Rzeka Jeziorka"*, (str. 69), na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, działając w oparciu o przytoczone powyżej przepisy Prawa wodnego, Małopolska Grupa Geodezyjno-Projektowa S.A., Kaczkowskiego 6, 33-100 Tarnów, wykonała *„Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi"*. W powyższym opracowaniu *„Zasięg przestrzenny zalewu w dolinie rzeki określono dla wód o przepływach prawdopodobnych Q1% i Q5%.". (...) Z uwagi na fakt, że rzędne zwierciadła wody dla Q1% i Q5% nieznacznie się różnią (różnice wysokości do ok. 0,30 m) przy odwzorowaniu na mapach w skali 1:10 000, strefy zalewów praktycznie pokrywają się i nie zostały zróżnicowane kolorystycznie. W granicach wyznaczonych przez naturalne zalewy wodą 1% ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy mieszkalnej lub przemysłowej.".*

Stosownie do dyspozycji art. 14 ustawy o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw, studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez właściwego dyrektora

regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego.

Biorąc pod uwagę fakt, iż do dnia podjęcia przedmiotowej uchwały mapa zagrożenia powodziowego dla rzeki Jeziorki w części, której dotyczy przedmiotowy plan, nie została sporządzona, to ww. *studium* zachowało swą moc obowiązującą, a więc Rada Gminy Prażmów podejmując przedmiotową uchwałę, na mocy przywołanych powyżej przepisów, zobligowana była do uwzględnienia jego ustaleń.

Co więcej obowiązek taki, wynika również z art. 17 przywoływanej powyżej ustawy o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw: *„**Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią określone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej na podstawie przepisów dotychczasowych**: (...) 2) **uwzględnia się przy sporządzaniu** koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, do dnia przekazania map zagrożenia powodziowego organom sporządzającym te dokumenty i uznaje się za **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”*.

Kwestie dotyczące możliwości realizacji zabudowy:

- przed nowelizacją przepisów ustawy Prawo wodne (przed 18 marca 2011 r.), na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, regulował art. 82 ust. 2 tej ustawy, z którego jednoznacznie wynikało, że na takich obszarach zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą;
- po nowelizacji przepisów ustawy Prawo wodne (z dniem 18 marca 2011 r.), na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, reguluje art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, z którego jednoznacznie wynika, że na takich obszarach zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg rowerowych; sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk; zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Możliwość odstępstwa od przywołanych powyżej zakazów, przed 18 marca 2011 r., regulowały przepisy art. 82 ust. 3 ustawy Prawo wodne, a po 18 marca 2011 r. regulują przepisy art. 88l ust. 2 tej ustawy.

Analiza przywołanych powyżej zapisów ustawy Prawo wodne, zarówno przed, jak i po jej nowelizacji, prowadzą do jednego wspólnego wniosku – na terenach bezpośredniego zagrożenia

powodzią, obecnie zaś na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, **nie była i nie jest możliwa realizacja zabudowy**. **Wyjątkiem od tej reguły** było i jest uzyskiwanie **stosownego zwolnienia od takiego zakazu, w drodze indywidualnej decyzji** wydanej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na etapie projektowania inwestycji.

Przedmiotem uchwały jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów przyjętego uchwałą Nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r. *w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów,* w zakresie wprowadzenia lokalizacji trzech oczyszczalni ścieków we wsiach: Ustanów, Dobrzenica i Ławki.

Szczegółowa analiza ustaleń studium, zarówno jego części tekstowej (Części II pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów*), jak i graficznej (rysunek pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – część południowa – załącznik nr 5b do uchwały), prowadzi do konkluzji, iż zapisy uchwały naruszają przepisy ustawy Prawo wodne, bowiem część obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Jeziorki, przeznacza się pod budowę projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Dobrzenica (teren oznaczony symbolem IK, stanowiący część działek nr ew. 159 i 17, zgodnie z ustaleniami studium Część II, Rozdział 3, pkt 3.2.13, str. 26), podczas gdy zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, co do zasady, istnieje zakaz zabudowy.

Skoro zatem Rada Gminy Prażmów, w ustaleniach Części II studium, pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów,* Rozdział 1, pkt 1.2, str. 7 – 8, odwołuje się do opracowania studium z uwzględnieniem przepisów art. 10 ust. 2 ustawy o p.z.p., w tym dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, to nie może wbrew przepisom ustawy Prawo wodne dopuszczać na tych obszarach do lokalizowania oczyszczalni ścieków stanowiącej obiekt z zakresu infrastruktury technicznej, bowiem zakaz budowy obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wynika wprost z przytoczonych powyżej przepisów ustawy Prawo wodne.

Ustalone w Części II, Rozdział 14, str. 69 studium, ograniczenia dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dotyczą zakazu sytuowania w ich granicach wyłącznie nowej zabudowy mieszkalnej lub przemysłowej, przy czym należy wskazać, że w studium nie wyznaczono terenów o funkcjach zabudowy przemysłowej.

Zdaniem organu nadzoru, ustalenia studium umożliwiające lokalizowanie oczyszczalni ścieków we wsi Dobrzenica na obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, godzą w ustawowy porządek w dziedzinie szeroko pojętej *ochrony przed powodzią*.

Stosownie do dyspozycji art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z powyższym nie mogą one umożliwiać wprowadzania do planu miejscowego ustaleń sprzecznych z przepisami ustawy Prawo wodne.

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia z dnia 9 czerwca 2014 r., **sygn. akt II OSK 3083/13** *„Skoro postanowienia art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, wprowadzają zakaz m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, to* ***z planu miejscowego, winno jednoznacznie wynikać, że takie obszary nie podlegają zabudowie****. Wskazywanie w planie miejscowym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jako terenów inwestycyjnych, pod realizację m.in. zabudowy mieszkaniowej, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza istotnie regulacje art. 88l ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo wodne. Zaakcentować przy tym należy, że normy planistyczne, zawarte w akcie prawa miejscowego, muszą być zgodne (niesprzeczne) z normami ustawowymi, jako hierarchicznie wyższymi.".*

Skoro wolą ustawodawcy jest, by w sposób szczególny, chronić obszary szczególnego zagrożenia powodzią, to nie może pozostać bez ingerencji organu nadzoru fakt, iż właśnie na takich obszarach wyznacza się tereny pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego, należy uznać, że organ stanowiący nie był uprawniony do wprowadzenia możliwości zabudowy, w granicach terenu pod oczyszczalnię ścieków we wsi Dobrzenica znajdującego się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Co więcej, pozostając w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego oraz spełniając wymogi wynikające z dyspozycji art. 10 ust. 1 pkt 6 i pkt 15, art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b, pkt 11 ustawy o p.z.p., organ stanowiący **winien uwzględniać ograniczenia w zagospodarowaniu ww. terenu, w granicach tego obszaru, w tym dotyczące zakazu jego zabudowy.**

Wprowadzając ustaleniami uchwały możliwość realizacji nowej zabudowy, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, uchwała nie spełnia powyższych wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne, jak również w ustawie o p.z.p.

W tym stanie rzeczy ustalenia studium, w zakresie ochrony przed powodzią, uznać należy za sprzeczne z ustawą Prawo wodne, bowiem nie realizują dyspozycji konkretnej normy tej ustawy, o której mowa w art. 88l, w związku z art. art. 10 ust. 1 pkt 6 i pkt 15, art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b, pkt 11 ustawy o p.z.p., co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania studium.

W judykaturze, poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielono m.in. w orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12.07.2012 r., sygn. akt II OSK 1063/12, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014 r., sygn. akt II OSK 392/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 06.09.2013 r., sygn. akt II OSK 664/13, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r., sygn. akt II OSK 1530/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 08.01.2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie: z dnia 25.02.2013 r. sygn. akt IV SA/Wa 2737/12, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.02.2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2595/12, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23.04.2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2895/12, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 09.07.2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 961/13, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12.01.2015 r., sygn. akt IV SA/Wa 1573/14, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10.03.2015 r., sygn. akt IV SA/Wa 2256/14, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 01.04.2015 r., sygn. akt VIII SA/Wa 759/14, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27.11.2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1705/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12.02.2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 897/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 07.11.2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 1726/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 02.12.2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 1942/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 lipca 2012 r., sygn. akt II OSK 1063/12 stwierdził *„(...) że treść wydawanych w ramach uzgodnień postanowień rodzi wątpliwości co do prawidłowości stanowiska Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. (...) Niewątpliwie koniecznością jest to, aby już na etapie tworzenia aktów planistycznych prawidłowo uwzględniane były programy ochrony przeciwpowodziowej. Dlatego tak ważne jest, aby Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej – na etapie uzgadniania i opiniowania projektowanych aktów w zakresie planowania przestrzennego – dokonywał rzetelnej analizy w zakresie problematyki ochrony przeciwpowodziowej. (...) Zauważyć również trzeba, że dla konkretyzacji określanych ograniczeń ważne jest prawidłowe określenie zasięgów zagrożenia powodziowego na danym obszarze"*. Ponadto Sąd w ww. wyroku przyjął, że z art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne *„(...) wyprowadzić należy zakaz m.in. budowy obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, który musi być uwzględniony już na etapie uchwalania studium lub planów miejscowych. Wskazać należy, że zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia. Według art. 10 ust. 1 pkt 6 – w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające m.in. z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Natomiast przepis art. 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 11 nakłada na organ gminy obowiązek określenia w studium m.in. terenów wyłączonych spod zabudowy oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Niewątpliwie więc określenie w studium kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1) nie może kolidować z ustawowymi wymogami z zakresu ochrony przeciwpowodziowej. Zasadnie zatem uznał Sąd Wojewódzki, że treść studium w części dopuszczającej zabudowę na obszarze zagrożenia powodziowego stanowi naruszenie ww. przepisów. Jednocześnie zaznaczyć trzeba, że dokonane w Dziale IV pkt 11 studium zastrzeżenia są niewystarczające dla zagwarantowania właściwej ochrony przed powodzią."*.

Zgodnie z treścią cytowanego na wstępie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (lub jego zmiany), istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały, w części tekstowej i graficznej, nie spełniającej wymogów wskazanych przepisów ustawy Prawo wodne oraz ustawy o p.z.p.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r. *w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów*, w części

tekstowej i graficznej, w zakresie, w jakim dopuszcza zabudowę na terenie IK w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera