

Uchwała Nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa – ETAP A

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w wykonaniu uchwały nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa, uchwały nr LXIII.773.2024 Rady Gminy Prażmów z dnia 12 lutego 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa, uchwały nr XXIII.237.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa oraz uchwały nr XXIX.346.2026 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa zmienionej uchwałą nr XXIII.237.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 listopada 2025 r. stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwała co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa – ETAP A zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 9;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 10;
- 4) dane przestrzenne, stanowiąc załącznik nr 11.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki ewidencyjne nr 45/4, 45/5, 56/16, 56/17, 56/18, 57/6, 57/18, 57/19, 57/20, 57/25, 92/7 obręb Biały Ług, działka ewidencyjna nr 155/1 oraz część działki ewidencyjnej nr 155/2 i 185/1 (obecnie działka ew. nr 185/6 oraz część działki ew. nr 185/3, 185/4, 185/5) obręb Kędzierówka,

działki ewidencyjne nr 265/17, 265/18, 265/20 obręb Łoś, część działki ewidencyjnej nr 55/3 obręb Nowe Wągradno, działkę ewidencyjną nr 126/2 obręb Krępa.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 7) granica krajobrazu priorytetowego.

2. Obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów odrębnych są:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN-U**;
 - 3) tereny usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
 - 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RN**;
 - 5) teren lasu – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **L**;
 - 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **WS**;
 - 7) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
 - 8) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;
 - 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KR**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu

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

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

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

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

§ 11. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. Na obszarach narażonych na podtopienia zakazuje się realizacji podpiwniczeń.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. 1. Część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (tereny oznaczone symbolem 8MN-U, 12MN-U, 1U, 1RN, 2KDL).

2. Część obszaru planu położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren oznaczony symbolem 5MN-U, 1L).

3. Część obszaru planu położona jest w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren oznaczony symbolem 11MN, 2KDD).

4. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów o których mowa w ust. 1, 2, 3 odbywa się na zasadach określonych w niniejszym planie oraz w przepisach odrębnych.

§ 14. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

§ 16. 1. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach prawa wodnego.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków w pasie 6 metrów od krawędzi rowu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
 - 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustalenia o których mowa w ust. 1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem RN, L, WS.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy

§ 19. W obrębie ustalonej strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu nakazuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogę oznaczoną symbolem KDL, KDD, KR oraz poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem.

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

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

§ 22. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

§ 24. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnej ujęcia wody;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 25. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 26. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 2) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników na deszczówkę.

§ 27. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

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

§ 29. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\varnothing 32$.

§ 30. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub poprzez odnawialne źródła ciepła z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 31. Gospodarowanie odpadami:

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

Rozdział 9.

Ustalenia stawek procentowych

§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja nadziemna stanowi poddasze;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia głównych połączeń w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°;
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;
 - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- 3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie komunikacji:
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MN** – od drogi publicznej ul. Zielonych Sosen zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2MN** – od drogi publicznej ul. Zielonych Sosen zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną,
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **11MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3;
- f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja nadziemna stanowi poddasze;
- g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- h) zadaszenia głównych połaci w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°;
- i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;
- j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- 3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie komunikacji:
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **11MN** – od drogi publicznej ul. Lipowej oznaczonej symbolem 2KDD.
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 7MN-U, 13MN-U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego;
 - b) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,4;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja nadziemna stanowi poddasze;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - i) zadaszenia głównych połaci w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°, dla usług dopuszcza się dachy płaskie;

- j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;;
- k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.
- 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie komunikacji:
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MN-U** – od drogi publicznej ul. Polnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2MN-U** – od drogi publicznej ul. Polnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KR,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3MN-U** – od drogi publicznej ul. Polnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KR,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **4MN-U** – od drogi publicznej ul. Zielonych Sosen zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **7MN-U** – od drogi publicznej ul. Szlacheckiej poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę ew. nr 185/5,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **13MN-U** – od drogi publicznej ul. Jeżynowej oznaczonej symbolem 1KDD.
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5MN-U, 8MN-U, 12MN-U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego;
 - b) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja nadziemna stanowi poddasze;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

- i) zadaszenia głównych połaci w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°, dla usług dopuszcza się dachy płaskie;
- j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;
- k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.
- 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie komunikacji:
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **5MN-U** – od drogi publicznej ul. Zielonych Sosen zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **8MN-U** – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **12MN-U** – od drogi publicznej ul. 6-go Września zlokalizowanej poza granicami planu.
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

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

- 1) Przeznaczenie:
 - zabudowa usługowa.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - budynków garażowych,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia głównych połaci w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;
 - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;

- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie komunikacji:
 - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1U** – od drogi publicznej ul. Sadowej zlokalizowanej poza granicami planu lub poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem 12MN-U.
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1RN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny rolne bez prawa zabudowy.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1L** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren lasu.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: utrzymuje się zagospodarowanie w formie kanału melioracyjnego/odwadniającego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 41. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2KDL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KDL: 4,5 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KDD: 2,5 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KDD: 5 metry zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KR: 8 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KR: 8 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

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

Załącznik nr 9
do uchwały nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) określa się sposób realizacji, zapisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa – ETAP A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

Załącznik nr 11
do uchwały nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa został przygotowany w oparciu o uchwałę nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa oraz uchwałę nr XXIII.237.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa, uchwałę nr XXIII.237.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa oraz uchwałę nr XXIX.346.2026 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII.707.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Krupia Wólka, Kędzierówka, Kamionka, Zadębie, Łoś, Błonie, Nowe Wągradno, Krępa zmienionej uchwałą nr XXIII.237.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 listopada 2025 r.

Zgodnie z uchwałą obszar objęty uchwałą składa się z dziesięciu terenów w sześciu miejscowościach. Obejmuje obszar działek ew. nr 45/4, 45/5, 56/16, 56/17, 56/18, 57/6, 57/18, 57/19, 57/20, 57/25, 92/7 w Białym Ługu, działki ew. nr 155/1 oraz części działki ew. nr 155/2 i 185/1 (obecnie działka ew. nr 185/6 oraz część działki ew. nr 185/3, 185/4, 185/5) w Kędzierówce, działek ew. nr 265/17, 265/18, 265/20 w Łoś, części działki ew. nr 55/3 w Nowym Wągradnie, działki ew. nr 126/2 w Krępie. W sumie obszar objęty uchwałą zajmuje powierzchnię około 9,08 ha. Tereny objęte opracowaniem graniczą bezpośrednio z drogą wojewódzką, powiatową oraz gminnymi jak i wewnętrznymi. Na terenie opracowania występują głównie tereny rolne i łąki. Zabudowa występująca w sąsiedztwie terenu opracowania to głównie zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa.

Część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (tereny oznaczone symbolem 8MN-U, 12MN-U, 1U, 1RN, 2KDL). Część obszaru planu położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren oznaczony symbolem 5MN-U, 1L). Część obszaru planu położona jest w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren oznaczony symbolem 11MN, 2KDD).

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni,

prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy technicznobudowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych.

Zgodnie rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN-U**;
- c) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
- d) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RN**;
- e) teren lasu – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **L**;
- f) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **WS**;
- g) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
- h) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;
- i) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KR**.

Jednocześnie w planie ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, rowów oraz od gruntów leśnych.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenu) na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji na całym obszarze objętym planem. Dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zachowaniem pozostałych ustaleń planu. Zakazano lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), które pozostawiono w użytkowaniu rolnym.

W obszarze objętym planem występują grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r. poz. 1292, z późn. zm.), dla których

Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, obszar objęty planem położony jest na terenie:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ – MN,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI – MU,
- TERENY ROLNE BEZ PRAWA ZABUDOWY – RP,
- TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
LUB PRZEZNACZENIA GRUNTÓW POD GOSPODARKĘ LEŚNĄ - RM

W wyniku analizy stwierdzono, że na obszarze działek wskazanych w uchwale obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: północnej części gminy Prażmów z 2001 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy z 2002 r. i przeznacza działki pod funkcje rolnicze (tereny oznaczone symbolem RP). Powyższe nie odpowiada potrzebom właścicieli działek. Zgodnie z powyższym tereny uzyskały przeznaczenie zgodne ze Studium.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2026 r. do dnia 2026 r. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.). Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Prażmów. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Nie sporządzono ww. analizy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- b) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- c) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planie nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 11 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.