

Projekt

z dnia 24 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PRAŻMÓW**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek
w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwieliń, Wola Wągradzka oraz dla wskazanej działki
w miejscowości Zadębie**

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. 609, z późn. zm.) art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 pkt 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 LV.672.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwieliń, Wola Wągradzka oraz uchwały nr LII.617.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Zadębie, w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.48.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 marca 2024 r. oraz nr WNP-I.4131.95.2024 z dnia 9 maja 2024 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwieliń, Wola Wągradzka oraz dla wskazanej działki w miejscowości Zadębie, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
- 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 7;
- 4) dane przestrzenne, stanowiąc załącznik nr 8.

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) 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;
- 7) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 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 ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 8) strefa od Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 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, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych nie będących budynkami;

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 infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **I**,
- 2) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**,
- 3) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**,
- 4) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**.

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. Ustala się, że inwestycje celu publicznego mogą być realizowane w granicach:

- 1) terenu infrastruktury technicznej;
- 2) terenu drogi zbiorczej;
- 3) terenu drogi lokalnej;
- 4) terenu drogi dojazdowej.

§ 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. 1. Na terenach oznaczonych symbolem I dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym z urządzeń fotowoltaicznych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

2. Dopuszcza się realizację na budynkach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym z urządzeń fotowoltaicznych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. 1. Część obszaru planu położona jest w Chojnowskim Parku Krajobrazowym (teren oznaczony symbolem 6I).

2. Część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren oznaczony symbolem 1I, 2I, 1KDD).

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

§ 14. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przeznaczeniem terenu i należących do inwestycji celu publicznego bądź realizowanych na terenach o powierzchni kwalifikującej je do znacząco oddziałujących na środowisko.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16. 1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 63-66/32) w formie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

Rozdział 7.

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

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

2. W strefie od Chojnowskiego Parku Krajobrazowego ustala się zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 metrów od granicy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako teren dróg oznaczony symbolem KDZ, KDL, KDD oraz poprzez drogi graniczące z terenem objętym planem.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 21. Dopuszcza się wydzielenie na terenie oznaczonym symbolem I dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m.

§ 22. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest 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.

3. Nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na całym obszarze planu.

§ 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) 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 odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 40$.

§ 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 wpływem wód opadowych i roztopowych.

§ 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 zasilanie w energię elektryczną z energii wytworzonej z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 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 $\phi 32$;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 30. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 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 10.

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 0 %.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1I, 2I, 3I, 4I** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - parkingów,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,6;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów;
 - h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m;
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5I** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - parkingów,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8;
 - 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 nie większa niż 15 m;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m;

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

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **6I, 7I** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- budynków gospodarczych i garażowych,

- parkingów,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8;

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 nie większa niż 9 m;

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m;

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

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **8I** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- parkingów,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8;
 - 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 nie większa niż 9 m;
 - h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m;
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

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

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDZ – 3,5 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDL – zmienna od 0,8 metra do 2 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDD – 3,8 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 2KDD – zmienna od 2,1 metra do 4,1 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 3KDD – 1,5 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, chodników, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

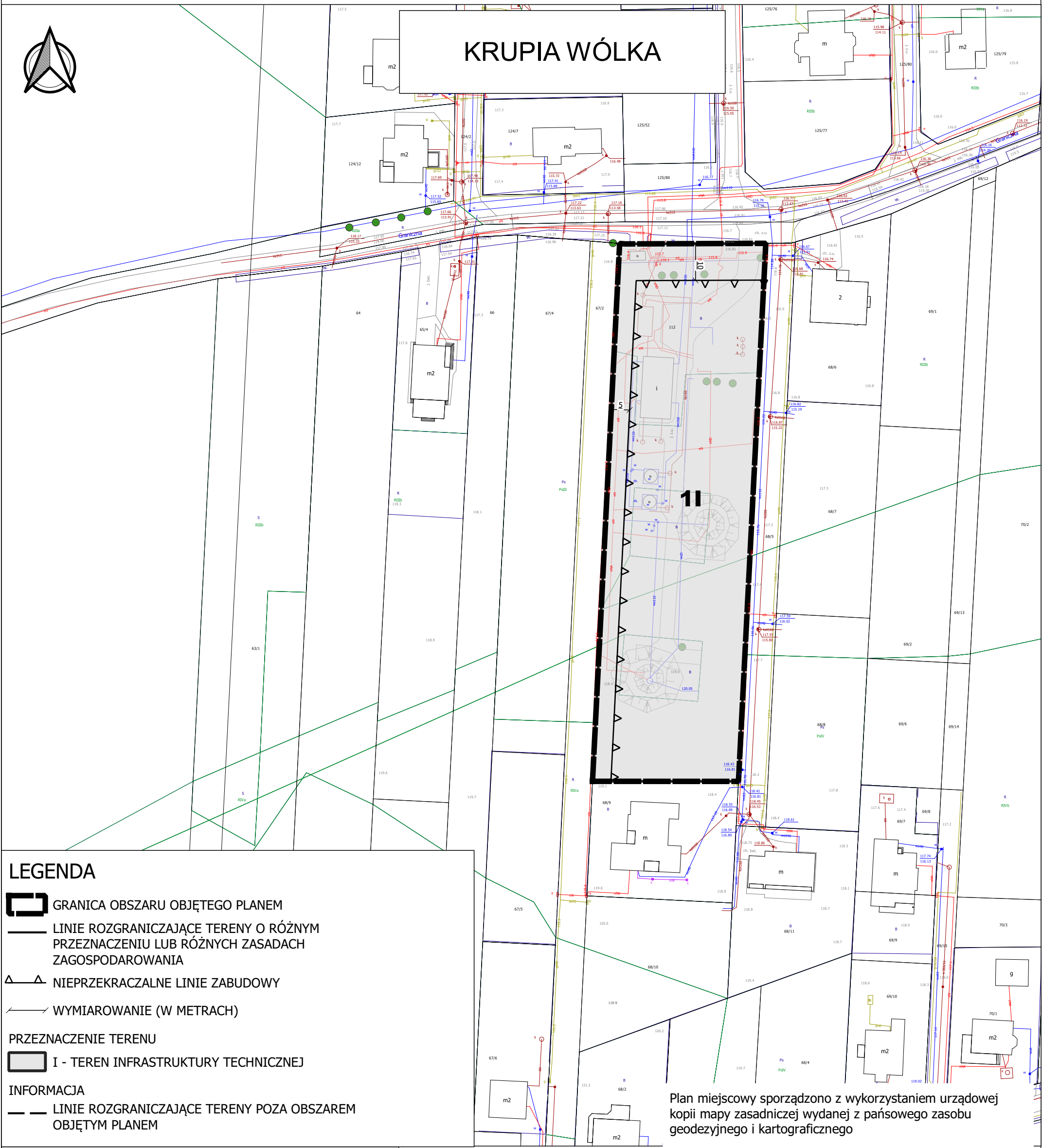
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

Załącznik nr 1
do Uchwały nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia



KRUPIA WÓŁKA



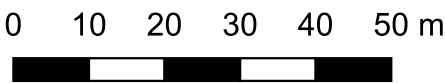
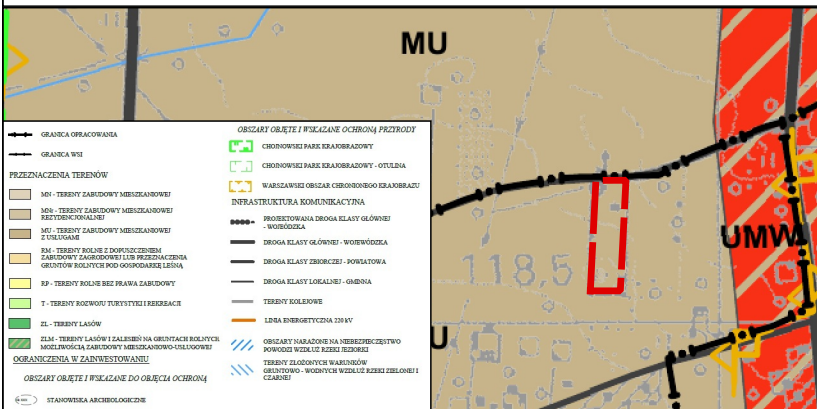
LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU
 - I - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- INFORMACJA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 7

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

OPRACOWAŁ:
Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

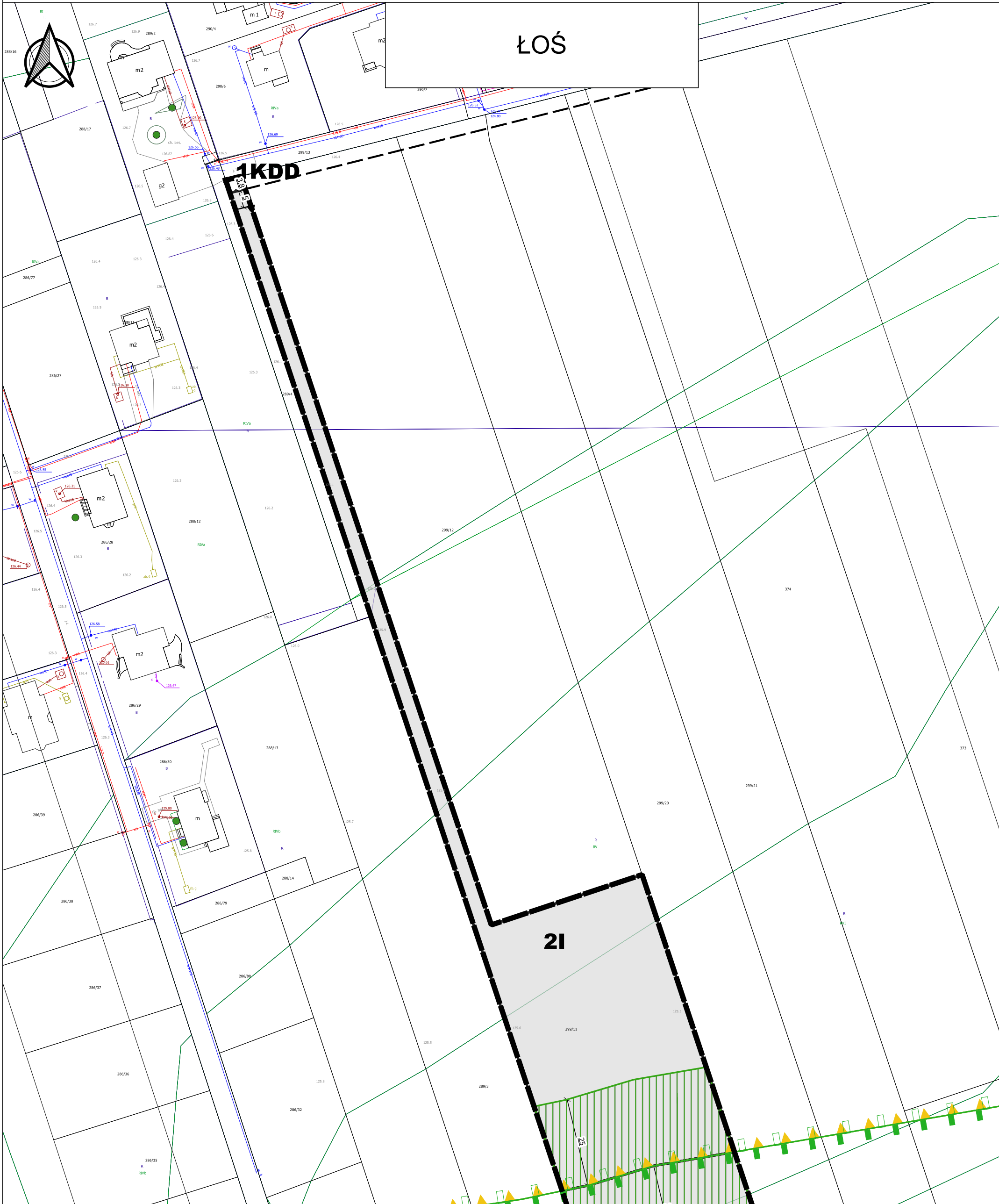
FAZA: PONOWNNE WYŁOŻENIE

SKALA 1:1000

DATA: CZERWIEC 2024

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

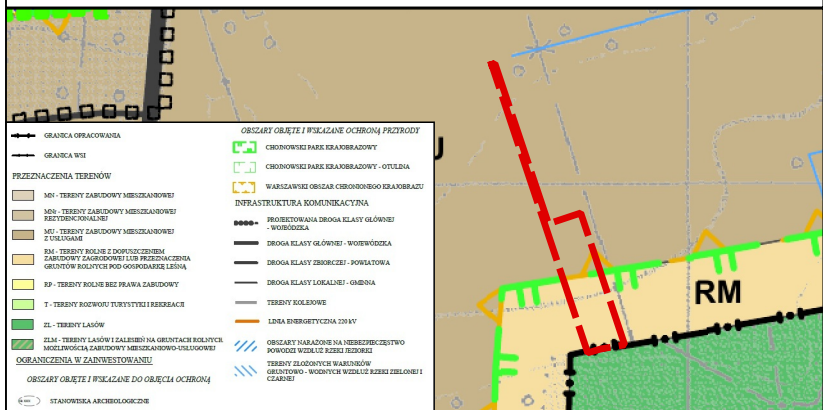
Załącznik nr 2
do Uchwały nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY**
- WYMIAROWANIE (W METRACH)**
- SZCZEGÓLNE WARUNKI W ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU**
- STREFA OGRANICZEŃ SYTUOWANIA ZABUDOWY OD GRANICY LASU**
- STREFA OD CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO**
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- I - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ**
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICA CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO**
- GRANICA OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO**
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU**
- INFORMACJA**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



0 10 20 30 40 50 m

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

OPRACOWAŁ:
Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

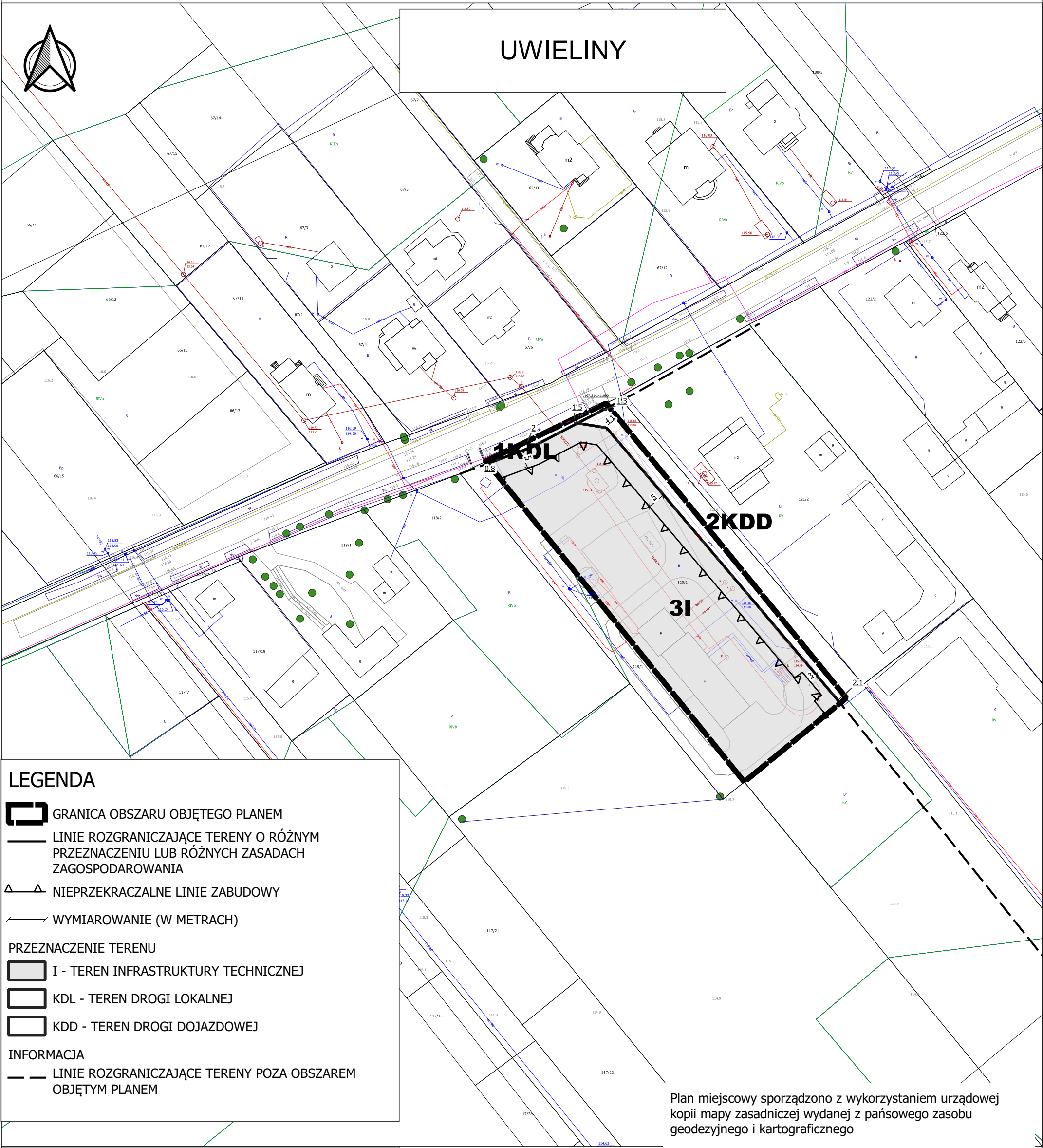
FAZA: PONOWNE WYŁOŻENIE

SKALA 1:1000

DATA: CZERWIEC 2024

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

Załącznik nr 3
do Uchwały nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

WYMIAROWANIE (W METRACH)

PRZEZNACZENIE TERENU

I - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ

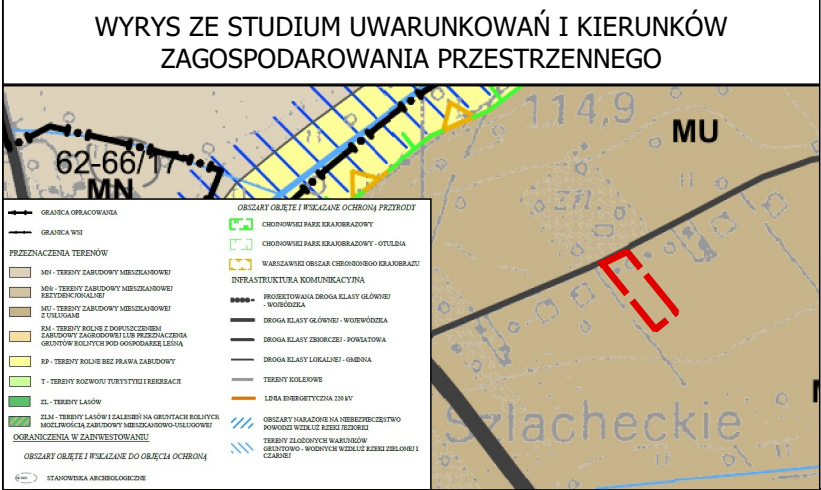
KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

INFORMACJA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 7



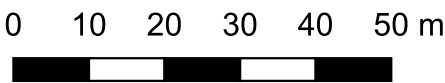
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

OPRACOWAŁ:
Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

FAZA: PONOWNE WYŁOŻENIE

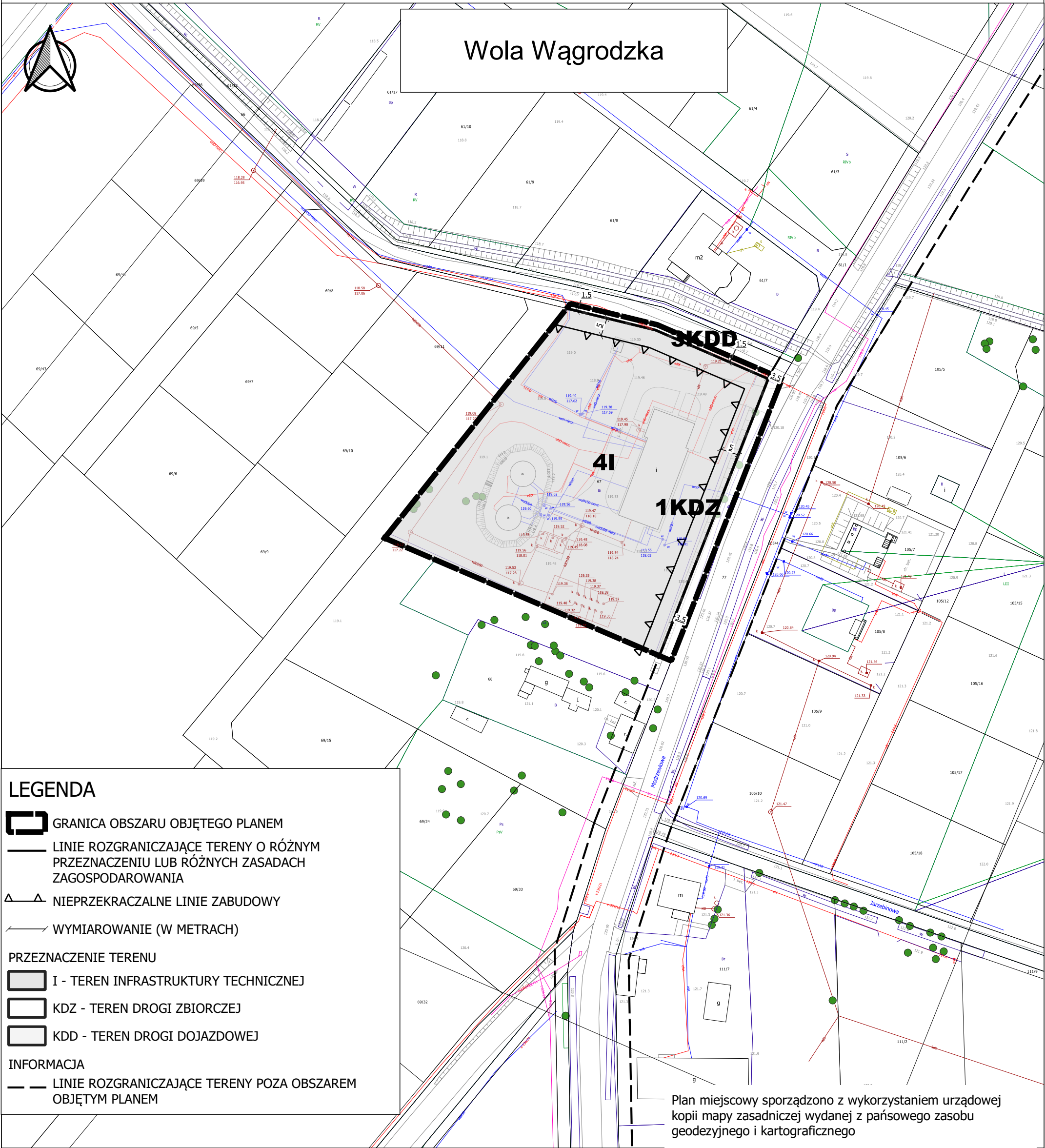
SKALA 1:1000

DATA: CZERWIEC 2024



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

Załącznik nr 4
do Uchwały nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

WYMIAROWANIE (W METRACH)

PRZEZNACZENIE TERENU

I - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ

KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

INFORMACJA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KRUPIA WÓŁKA, ŁOŚ, UWIELINY, WOLA WĄGRODZKA ORAZ DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSOWOŚCI ZADĘBIE

OPRACOWAŁ:
Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

FAZA: PONOWNE WYŁOŻENIE

SKALA 1:1000

DATA: CZERWIEC 2024



Załącznik Nr 6 do uchwały Nr

Rady Gminy Prażmów

z dnia.....2024 r.

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

Rada Gminy Prażmów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwieliny, Wola Wągorodzka oraz dla wskazanej działki w miejscowości Zadębie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 grudnia 2023 r. do dnia 15 stycznia 2024 r. w terminie do dnia 29 stycznia 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym Rada Gminy Prażmów stwierdza brak podstaw do podjęcia czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr

Rady Gminy Prażmów

z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwielin, Wola Wągrowzka oraz dla wskazanej działki w miejscowości Zadębie, 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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), 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 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

§ 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 2023 r. poz. 1270, 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).

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr

Rady Gminy Prażmów

z dnia 2024 r.

Zalacznik8.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest procedurą naprawczą zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.48.2023 z dnia 13 marca 2024 r. dot. braku ustaleń dot. maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, braku zgodności powierzchni biologicznie czynnej i wysokości zabudowy na terenach II - 5I ze Studium oraz w związku z rozstrzygnięciem nr WNP-I.4131.95.2024 z dnia 9 maja 2024 r. dot. Niniejszy plan zawiera strefy od lasów z uwagi na sąsiedztwo lasu w granicach obszaru oznaczonego symbolem 6I oraz 8I, które ustanowiono zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego. Zgodnie z rozdziałem 13.1. na terenach oznaczonych w Studium symbolem ZL dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji oraz obiektów służących gospodarce leśnej na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

Procedurę naprawczą przeprowadzono poprzez wprowadzenie korekty zapisów dot. w/w zagadnień. Obszar planu dotyczy działek będących własnością Gminy, w związku z powyższym nie zachodzi konieczność ponowienia innych czynności z art. 17 ustawy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwieliny, Wola Wągrodzka oraz dla wskazanej działki w miejscowości Zadębie został przygotowany w oparciu o uchwałę nr LV.672.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwieliny, Wola Wągrodzka oraz uchwały nr LII.617.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Zadębie.

Zgodnie z uchwałą niniejszy obszar planu obejmuje działkę ew. nr 112 przy ul. Granicznej w Krupiej Wólce, działkę ew. nr 299/11 przy ul. Spacerowej w Łosiu, działkę ew. nr 120/1 przy ul. Szlacheckiej w Uwielinach, działkę ew. nr 67 przy ul. Modrzewiowej w Woli Wągrodzkiej, działkę ew. nr 84/1 w Zadębiu. Całość obszaru planu zajmuje powierzchnię około 3,96 ha. Głównym celem planu miejscowego jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną w tym OZE.

Na terenie opracowania występują w większości Stacje Uzdatniania Wody.

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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 3 oraz 67 ust. 3 pkt 1 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). 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 z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 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:

- 1) teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **I**,
- 2) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**,
- 3) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**,
- 4) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**,
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony 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.

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 na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną. Dopuszczono realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przeznaczeniem terenu i należących do inwestycji celu publicznego bądź realizowanych na terenach o powierzchni kwalifikującej je do znacząco oddziałujących na środowisko.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82). W obszarze objętym planem za wyjątkiem występowania stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 63-66/32 nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).

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 zależeć 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. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów przyjętym uchwałą nr L/400/2014 z dnia 23 września 2014 r., zmienionym uchwałą nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r. działki objęte uchwałą to tereny zabudowy mieszkaniowej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MNU), tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (RM), tereny lasów (ZL).

Z uwagi na powyższe funkcje oznaczone w rysunku Studium oraz poniższe zapisy tekstu Studium wyznaczono przeznaczenie teren infrastruktury technicznej na terenach w Studium oznaczonych MN, MNU, RM, ZL zgodnie z zapisami rozdziału 8, 11 obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów.

Natomiast zgodnie z rozdziałem 8 „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.”

Wg rozdziału 11 „Poza wymienionymi wyżej w punktach obszarami i obiektami, w Studium dopuszcza się lokalizację 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.”

Dla obszaru objętego projektem planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów przyjęta uchwałą nr XLII/494/2002 z dnia 18 kwietnia 2002 r.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę głównie interes publiczny.

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 15 grudnia 2023 r. do dnia 15 stycznia 2024 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 2023 r. poz. 1094, 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. 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 7 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.