

Uchwała Nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach
Łoś, Krupia Wólka, Piskórka, Ustanów, Kędzierówka – etap I**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w wykonaniu uchwały nr XXXVIII.431.2022 Rady Gminy Prażmów z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Krupia Wólka, Piskórka, Ustanów, Kędzierówka oraz uchwały nr XLVII.549.2022 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 grudnia 2022 r. w zmiany uchwały nr XXXVIII.431.2022 Rady Gminy Prażmów z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Krupia Wólka, Piskórka, Ustanów, Kędzierówka, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Krupia Wólka, Piskórka, Ustanów, Kędzierówka – etap I zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 7;
- 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 8;
- 4) dane przestrzenne, stanowiąc załącznik nr 9.

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

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 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, urządzania 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. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 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.
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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obszarami szczególnych warunków w zagospodarowaniu terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- 1) strefa ograniczonego użytkowania od terenów kolejowych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

- 5) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej;
- 7) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej.

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 i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;
 - 2) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RZM**;
 - 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RN**;
 - 4) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
 - 5) 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. 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. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

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

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Część obszaru położona jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (obszar oznaczony symbolem 1RN).

2. Część obszaru położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obszary oznaczone symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 1RZM, 2RN, 1KDL, 1KDD, 2KDD).

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

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RZM – jak dla terenów pod zabudowę zagrodową.

§ 14. 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.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§16. 1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-66/3) 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.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w granicach strefy ograniczenia w zagospodarowaniu od terenów komunikacji kolejowej, dla której obowiązują ograniczenia, ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenu kolejowego m.in.:

- 1) wymagania w zakresie odległości i warunki dopuszczające usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 2) usytuowanie budowli i budynków od granic obszaru kolejowego.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

§ 19. 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.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi oznaczone symbolami KDL, KDD oraz drogi graniczące z obszarem objętym planem.

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

§ 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 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MNU, RZM w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą 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 zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 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 $\varnothing 40$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub 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 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 uzupełnienie zasilania w energię elektryczną 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 $\varnothing 32$;
- 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 zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 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 20 %.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MNU, 2MNU, 9MNU, 10MNU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - zabudowa usługowa
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnym i 1 budynku usługowego lub w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym;
 - b) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - i) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
 - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - 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 nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1200 m²;
 - b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 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) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnym i 1 budynku usługowego lub w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym;
 - b) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - i) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
 - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - 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 nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 900 m²;
 - b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 m².
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **4MNU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - zabudowa usługowa;
 - zabudowa rekreacji indywidualnej.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnym i 1 budynku usługowego lub w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym;

- b) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
- d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- i) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
- j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- 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 nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1200 m²;
 - b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 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) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **11MNU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - zabudowa usługowa
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnym i 1 budynku usługowego lub w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym;
 - b) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

- g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- i) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
- j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- 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 nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1000 m²;
 - b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 m².
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

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

- 1) Przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny rolne;
 - b) dopuszczone: zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem § 5 pkt. 7.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 0,2;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 9 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - g) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
 - h) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym lub szarym;
 - i) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk w jasnych stonowanych kolorach;
 - j) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej.
- 4) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

- § 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1RN, 2RN** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

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

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDL – zmienna od 3,5 metra do 3,9 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji.

§ 40. Dla terenów oznaczonych 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 1KDD – 2 metry zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 2KDD – zmienna od 3,2 metra do 4 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji.

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.