

Uchwała Nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ew. nr 332/37, 332/38,
332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a 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 XVII.144.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów oraz uchwały XXVII.322.2026 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVII.144.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiąc załącznik nr 3.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki ewidencyjne nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 obręb Ustanów.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Inwestycją główną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu jest realizacja usług na działkach ew. nr 332/41 oraz 332/42.

4. Inwestycją uzupełniającą w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu jest umieszczenie skrzynki podawczej w jednym z budynków zlokalizowanych na działkach ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40.

§ 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 miejsc przeznaczonych do parkowania zaopatrzonych 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, 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. 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);
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;

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 usług– oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – U.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 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 zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Całość obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 12. 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.

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

§ 15. 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 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogę graniczącą z obszarem objętym planem.

- § 17. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.
2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 18. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolem 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 symbolem U w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą od strony drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 19. 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 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.

§ 20. 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 lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

- § 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 26. Gospodarowanie odpadami:

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

Rozdział 8.

Ustalenia stawek procentowych

§ 27. 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 9.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny usług.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - parkingów,
 - 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 1,0;
 - 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 z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia głównych połączeń dachowych w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia w przedziale 10°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – płyta warstwowa, blacha, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: grafitu oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, płyta warstwowa, blacha w kolorach: białym, kremowym, grafitowym, odcieniach szarości;

- 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 1000 m²;
- 4) 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.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

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

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 zintegrowanym planie inwestycyjnym dla działek ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów, 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 2025r. poz. 647 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 2026 r. poz. 43 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 2025 r. poz. 1483 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 2026 r. poz. 43 z późn. zm.).

Załącznik nr 3
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

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 16 czerwca 2025 r. Rada Gminy Prażmów w dniu 25 czerwca 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XVII.144.2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów oraz uchwałę XXVII.322.2026 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVII.144.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40, 332/41, 332/42 w obrębie Ustanów, gmina Prażmów (dalej plan ZPI).

Teren opracowania planu obejmuje obszar o powierzchni 0,5040 ha i jest objęty dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym obszarem inwestycji głównej zintegrowanego planu inwestycyjnego jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów etap I przyjęty uchwałą nr XXIV/185/2004 z dnia 4 listopada 2004 r., który przeznaczają działki ew. nr 332/41 oraz 332/42 na tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług. Ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania dla wskazanych działek nie pozwalają na realizację zamierzonej zabudowy usługowej.

Na terenie objętym obszarem inwestycji uzupełniającej jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów i Biały Ług przyjęty uchwałą nr XXIII.221.2020 Rady Gminy Prażmów z 14 września 2020 r., który przeznaczają działki na tereny usług.

Zgodnie z wymogiem art. 37eb ust. 4 ustawy Wójt Gminy Prażmów ogłosił o udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prażmów wniosku o sporządzenie planu ZPI oraz o przekazaniu wniosku wraz z załącznikiem stanowiącym projekt planu ZPI do Rady Gminy Prażmów celem wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 ustawy.

Uwzględniając powyższe zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* uzgodniono z właściwymi organami (Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piasecznie) zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu ZPI.

W projekcie planu ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych (funkcjonalnych), zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów

podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Na potrzeby planu w § 5 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania jego ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 i 4 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej jak i graficznej, ograniczając rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W §6 – 10 planu zawarto ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów.

Na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług– oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – U.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W §8 – 10 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

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

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

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

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

Na obszarze objętym planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, obszarów krajobrazów priorytetowych oraz udokumentowanych złóż kopalin, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej i w związku z tym nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju i przyjętych standardów realizowanej zabudowy. W przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznej (w ramach funkcji usług) obowiązują stosowne przepisy odrębne w zakresie przystosowania do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów dotyczą wprowadzenia możliwości realizacji zabudowy usługowej

Zasady realizacji inwestycji uzupełniającej zostały uregulowane umową urbanistyczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osoby prywatnej – inwestora, który złożył do Wójty Gminy Prażmów wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Ustalenia planu ZPI nie wpływają negatywnie na prawo własności innych podmiotów. Ponadto zapisy planu ZPI nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu ZPI.

Potrzeby interesu publicznego

Plan ZPI nie zakłada lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych. Z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego istotne jest utrzymanie ustaleń planistycznych regulujących funkcjonowanie terenu planowanego ujęcia wody.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W §19 - 27 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu ZPI, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Wójt Gminy Prażmów ogłosił o złożeniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, w terminie 3 dni

roboczych od dnia otrzymania od inwestora wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prażmów oraz w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4.

W ramach procedury konsultacji społecznych prowadzonej w dniach od do odbyły się następujące formy konsultacji społecznych

Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prażmów. Z podsumowania konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący ich przebieg, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Prażmów stosownym rozstrzygnięciem i zostały uwzględnione w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W §20 – 28 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

Ust. 3. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Obszar planu ZPI obejmuje tereny we władaniu podmiotu prywatnego. Przeznaczenie terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem realizować będzie interes właściciela terenu, natomiast realizacja inwestycji uzupełniającej – „bankomat” będzie korzystny z punktu widzenia interesu publicznego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę uzgodnienia i opinie instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych elementów środowiska i infrastruktury. Prawdopodobne ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie planu ZPI było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ust. 4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Na obszar opracowania składają się dwie części, jedna dotyczy zmiany przeznaczenia działek ew. nr 332/41 oraz 332/42 jako inwestycja główna oraz druga dotyczy realizacji inwestycji towarzyszącej na działkach ew. nr 332/37, 332/38, 332/39, 332/40. Teren objęty inwestycją główną to teren niezagospodarowany oraz droga wewnętrzna do obiektów usługowych, która jednocześnie będzie dojazdem do nowego budynku usługowego. Teren objęty inwestycją uzupełniającą to budynki usługowe (pasaż handlowy).

Teren opracowania ZPI graniczy: od południa z budynkami usługowymi, od wschodu z drogą powiatową ul. Główną, od zachodu z zabudową mieszkaniową.

Obsługa komunikacyjna obszaru ZPI odbywać się będzie za pośrednictwem poprzez drogę powiatową ul. Główną.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym.

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, z późn. zm.): „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 przedmiotowego planu.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Zasady realizacji inwestycji uzupełniającej zostały uregulowane umową urbanistyczną w formie aktu notarialnego, do której załącznikiem jest projekt planu.

Wójt Gminy Prażmów zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Gminy Prażmów projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000 wraz wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla terenu objętego planem ZPI, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy Prażmów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) informacją o danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięciem Rada Gminy Prażmów stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów”.