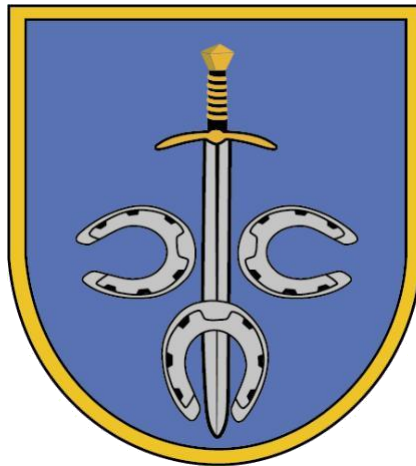


Wójt Gminy Prażmów



Uzasadnienie do Planu ogólnego Gminy Prażmów

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia

Prażmów, Lipiec 2026 r.

opracowanie:

**GM PROJEKT GRZEGORZ MALINOWSKI
UL. WĄSKA 32/2, 07-200 WYSZKÓW**

główny projektant:

mgr inż. arch. Marianna Malinowska

zespół autorski w składzie:

mgr inż. Grzegorz Malinowski

mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska

inż. Emilia Dziubak

inż. Weronika Wzorek

mgr inż. Pola Lasota

Spis treści

1. CEL SPORZĄDZENIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO	5
2. CHARKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.....	5
2.1. POŁOŻENIE, POWIERZCHNIA, LUDNOŚĆ	5
2.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY.....	5
2.3. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY PRAŻMÓW	6
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	17
3.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
3.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	22
3.3. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	24
4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	25
4.1. WYZNACZENIE OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	25
5. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	27
6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	33
6.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY.....	33
6.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	37
6.3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	37
6.3.1. <i>Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....</i>	<i>37</i>
6.3.2. <i>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....</i>	<i>41</i>
6.3.3. <i>Obszary gruntów zmeliorowanych.....</i>	<i>43</i>
6.3.4. <i>Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy</i>	<i>44</i>
6.3.5. <i>Strefy ochronne ujęć wód.....</i>	<i>44</i>
6.3.6. <i>Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....</i>	<i>45</i>
6.3.7. <i>Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....</i>	<i>45</i>
6.3.8. <i>Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji</i>	<i>46</i>
6.3.9. <i>Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....</i>	<i>46</i>
6.3.10. <i>Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....</i>	<i>46</i>
6.3.11. <i>Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....</i>	<i>51</i>
6.3.12. <i>Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....</i>	<i>52</i>
6.3.13. <i>Obszary ograniczonego użytkowania.....</i>	<i>52</i>
6.3.14. <i>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</i>	<i>52</i>
6.3.15. <i>Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....</i>	<i>52</i>
6.3.16. <i>Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją</i>	<i>52</i>
6.3.17. <i>Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,</i>	<i>52</i>
6.3.18. <i>Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....</i>	<i>54</i>
6.3.19. <i>Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....</i>	<i>55</i>
7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	55

7.1.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	55
7.1.1	<i>Oświata</i>	55
7.1.2	<i>Ochrona zdrowia i pomoc społeczna</i>	55
7.1.3	<i>Kultura</i>	56
7.1.4	<i>Sport</i>	56
7.2.	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	57
7.2.1.	<i>Układ komunikacyjny</i>	57
7.3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	58
7.3.1.	<i>Zaopatrzenie w wodę</i>	58
7.3.2.	<i>Sieci energetyczne, ciepłne i gazownicze</i>	60
7.3.3.	<i>System gospodarki odpadami</i>	61
8.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	61
9.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŹNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	65
10.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	66
	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE WYNOSI 6346.	68
	CZĘŚĆ GRAFICZNA	69
1.	RYS. NR 1 - RYSUNEK PLANU OGÓLNEGO.....	
2.	RYS. NR 2 - UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW	
3.	RYS. NR 3 - RYSUNEK PLANU OGÓLNEGO NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW	
4.	RYS. NR 4 - ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	

1. CEL SPORZĄDZENIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Celem sporządzenia projektu planu ogólnego dla gminy Prażmów jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju przestrzennego oraz harmonijnego zagospodarowania całego obszaru gminy poprzez ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego, stanowiących cel polityki przestrzennej gminy. Realizacja celu odbywać się będzie poprzez wyznaczenie stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Plan stanowi akt prawa miejscowego, zawiera wiążące wytyczne dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Jest skorelowany ze strategią gminy oraz stanowi narzędzie mające ułatwić proces planowania przestrzennego, wpływając korzystnie na jakość życia mieszkańców oraz przyszły kształt gminy.

2. CHARKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

2.1. POŁOŻENIE, POWIERZCHNIA, LUDNOŚĆ

Gmina Prażmów jest gminą wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, w powiecie piaseczyńskim, na południe od Warszawy.

Według danych statystycznych GUS (Bank Danych Lokalnych 2024) powierzchnia gminy Prażmów wynosi 86,49 km² (8 649 ha), co stanowi 13,93 % ogólnej powierzchni powiatu. Gminę zamieszkuje 13 654 mieszkańców (według danych na dzień 31.12.2024 r.) co daje średnie zagęszczenie zaludnienia – ok. 158 osoby na km². Gmina cechuje się systematycznym przyrostem liczby mieszkańców. Siedzibą gminy jest ośrodek gminny Prażmów, znajdujący się w zachodniej części gminy.

Według danych ewidencyjnych gmina Prażmów podzielona jest na 29 obrębów ewidencyjnych: Biały Ług, Błonie, Bronisławów, Chosna, Dobrzenica, Gabryelin, Jaroszowa Wola, Jeziórko – Ustanówek, Kamionka, Kędzierówka, Kolonia Gościeńczyce, Koryta, Krępa, Krupia Wólka, Ludwików, Ławki, Łoś, Nowe Wągradno, Nowy Prażmów, Piskórka, Prażmów, Ustanów, Uwielin, Wągradno, Wilcza Wólka, Wola Prażmowska, Wola Wągradzka, Zadębie, Zawodne.

Gmina Prażmów graniczy z 5 gminami:

- Piaseczno – od północy;
- Góra Kalwaria – od wschodu
- Chynów – od południa;
- Grójec – od południa;
- Tarczyn – od zachodu;

2.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY

Gmina Prażmów jest gminą z dominującą funkcją rolniczą, która obejmuje większość terenu gminy ok. 66%. Struktura użytków rolnych w gminie Prażmów jest zróżnicowana. Największy udział mają grunty orne 70% (4104,12 ha), poza tym istotne powierzchnie zajmują łąki – 9% (506,82 ha) oraz pastwiska – 8% (482,59 ha).

Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują łącznie powierzchnię 806,26 ha (9,03 %). Te tereny mają przewagę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym.

Potencjał gospodarczy gminy tworzą głównie małe i średnie podmioty gospodarcze i jednoosobowe lub kilkusobowe zakłady osób fizycznych o zróżnicowanym profilu działalności. Największe znaczenie ma działalność związana z handlem hurtowy i detaliczny (24%) oraz budownictwo i działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (14%).

Podstawowe elementy kształtujące strukturę przestrzenną gminy Prażmów to: - centrum gminne w Prażmowie oraz mniejsze centra lokalne, - kompleksy leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, - układ infrastruktury komunikacyjnej (linia kolejowa, drogi wojewódzkie i

powiatowe), - układ hydrograficzny (rzeka Jeziorka, rzeka Zielona oraz rzeka Czarna).

Grunty leśne – zajmujące ok. 24% (2159,22 ha) zlokalizowane głównie w północnej części gminy.

Przez gminę nie przebiegają drogi szybkiego ruchu (autostrady, droga ekspresowe, drogi krajowe). Przez teren gminy Prażmów przebiegają 3 drogi wojewódzkie: 722 w zachodniej części gminy o przebiegu południkowym w relacji Piaseczno – Grójec, 683 o przebiegu równoleżnikowym w relacji Wola Prażmowska – Sobików (gm. Góra Kalwaria) oraz 876 – ul. Tarczyńska w miejscowości Łoś. Łączna długość dróg wojewódzkich na terenie gminy wynosi 21 km.

Ponadto, w odległości ok 5 km na zachód przebiega droga ekspresowa nr S7 stanowią połączenie komunikacyjne łączące gminę ze stolicą województwa/stolicą kraju na północy. Natomiast w odległości ok. 3 km na południe przebiega droga krajowa nr 50 na odcinku Grójec – Góra Kalwaria a w odległości ok 3,5 km na północny wschód droga krajowa nr 79 w relacji Piaseczno – Góra Kalwaria. Przez teren gminy Prażmów jeden z wariantów w koncepcji budowy autostrady A50 – Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (OAW) przewiduje jej przebieg trasy przez środek gminy Prażmów.

Przez teren gminy Prażmów przebiegają 2 linie kolejowe: nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz nr 12 Skierniewice – Łuków.

2.3. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY PRAŻMÓW

Polityka przestrzenna gminy kształtowana jest m.in. poprzez ustalenia planów miejscowych, które obowiązują na terenie całej gminy, z wyłączeniem dz. ew. nr 89/19 i 89/20 w obrębie Biały Ług.

Wykaz obowiązujących planów miejscowych przedstawia tabela.

Ozn.	Nazwa uchwały	Pow. [ha]	Data uchwały	Ważny od	Dziennik	Uchwała Nr
1	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów	2908,57	05.04.2001	08.06.2001	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 105 z dn. 25.05.2001 r., poz. 1264	XXXII/383/2001
2	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów - część wsi Ustanów	12,55	30.11.2000	05.02.2001	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 6 z dn. 22.01.2001 r., poz. 68	XXVII/242/2000
3	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów	3069,59	18.04.2002	19.06.2002	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 146 z dn. 05.06.2002 r., poz. 3230	XLII/494/2002
4	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Krępa	0,58	18.04.2002	19.06.2002	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 146 z dn. 05.06.2002 r., poz. 3231	XLII/495/2002
5	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Piskórka	21,69	21.11.2001	08.12.2001	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252 z dn. 24.11.2001 r., poz. 5178	XXXVIII/441/2001
6	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla części wsi Uwiłiny	10,95	10.07.2003	24.08.2003	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 216 z dn. 10.08.2003 r.,	IX/66/2003

					poz. 5588	
7	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko dla obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 328/11, 328/14, 328/12	13,02	14.10.2003	31.12.2003	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 313 z dn. 17.12.2003 r.	XII/91/2003
8	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów etap I	18,76	04.11.2004	31.03.2005	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 59 z dn. 17.03.2005 r., poz. 1503	XXIV/185/2004
9	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów (działki nr ewid. 126)	0,75	04.11.2004	31.03.2005	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 59 z dn. 17.03.2005 r., poz. 1504	XXIV/186/2004
10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów - część wsi Ustanów	7,6	21.04.2005	25.08.2005	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 185 z dn. 11.08.2005 r., poz. 5985	XXIX/239/2005
11	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów - części wsi Łoś, dla obszaru oliterowanego: ABCDEFGHIJKLLMA	4,45	12.07.2006	22.12.2006	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 253 z dn. 08.12.2006 r., poz. 9074	XLI/340/2006
12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów - części wsi Piskórka, dla obszaru oliterowanego: ABCDEFGHA	1,23	16.03.2006	19.06.2002	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 146 z dn. 05.06.2002 r., poz. 3231	XXXVIII/300/2006
13	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów - części wsi Wola Prażmowska, dla obszaru oliterowanego: ABCDEFGHIJA	11,51	19.09.2008	06.05.2009	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 55 z dn. 22.04.2009 r., poz. 1393	XVI/125/2008
14	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gabryelin	105,12	04.02.2010	19.06.2010	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 144 z dn. 05.06.2010 r., poz. 2345	XXIX/238/10
15	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamionka	9,34	04.02.2010	20.07.2010	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 131 z dn. 06.07.2010 r., poz. 3021	XXIX/240/10
16	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwiłiny	22,66	22.07.2010	22.12.2010	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 203 z dn. 08.12.2010 r., poz. 6096	XXXIII/283/10
17	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, dla obszaru części wsi Ustanów	0,50	10.11.2011	30.12.2011	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 233 z dn. 16.12.2011 r., poz. 7726	XV/83/2011
18	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dobrzenica działki nr ewidencyjny 36/2, 36/3, 36/4	3,21	24.03.2011	01.07.2013	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 17.06.2013 r., poz. 6808	V/24/11
19	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jaroszowa Wola wraz z	50,57	18.05.2012	18.12.2012	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 4.12.2012 r.,	XXII/143/2012

	wyrokiem SA w Warszawie IV SA/WA 1288/13 z dn. 29.10.2013				poz. 8467	
20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziorko - etap I	80,33	10.05.2013	19.08.2013	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 5.08.2013 r., poz. 8969	XXXV/264/ 2013
21	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla części wsi Krępa	18,59	22.10.2013	23.01.2014	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 9.01.2014 r., poz. 168	XL/292/2013
22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla obszaru części wsi Krępa	15,88	03.02.2014	28.04.2014	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.04.2014 r., poz. 4037	XLIV/330/ 2014
23	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ustanów, Krupia Wólka, Jeziorko - etap II	11,04	23.09.2014	29.12.2014	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 15.12.2014 r., poz. 11599	L/401/2014
24	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Uwieliny	196,99	23.09.2014	22.12.2014	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 8.12.2014 r., poz. 11258	L/402/2014
25	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 292/25 położonej we wsi Łoś w gminie Prażmów	0,28	30.12.2014	02.03.2015	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 16.02.2015 r., poz. 1292	IV.12.2014
26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów dla części wsi Krupia Wólka	7,50	19.11.2015	08.03.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 23.02.2016 r., poz. 1698	XIII.99.2015
27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla obszaru części wsi Nowy Prażmów - etap I	133,59	30.08.2016	28.11.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.11.2016 r., poz. 9622	XXIII.189. 2016
28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części obszaru wsi Nowy Prażmów - etap II	24,88	30.08.2016	28.11.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.11.2016 r., poz. 9623	XXIII.190. 2016
29	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowe Wągradno	5,83	06.10.2016	19.12.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 5.12.2016 r., poz. 10562	XXIV.197. 2016
30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ławki	5,34	27.10.2016	28.12.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.12.2016 r., poz. 11303	XXV.205.2016
31	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1/6 we wsi Koryta	0,47	27.10.2016	28.12.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.12.2016 r., poz. 11304	XXV.206.2016
32	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kolonia Gościeńczyce działka nr ewidencyjny 52/2	0,15	27.10.2016	28.12.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.12.2016 r., poz. 11305	XXV.207.2016
33	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 285/12, 285/13 we wsi Ustanów	0,24	27.10.2016	28.12.2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.12.2016 r., poz. 11306	XXV.208.2016
34	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi Piskórka gmina Prażmów - etap I	85,05	23.03.2017	21.06.2017	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 7.06.2017 r., poz. 5233	XXX.260.2017
35	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	370,99	01.06.2017	13.09.2017	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z	XXXII.284. 2017

	dla wsi Wilcza Wólka				dn. 30.08.2017 r., poz 7117	
36	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białe Ługi dla działek o nr ewidencyjnych 37/15, 38/2, 37/16, 38/3	3,08	24.08.2017	01.11.2017	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 18.10.2017 r., poz. 9426	XXXIII.296. 2017
37	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów	0,24	09.11.2017	02.02.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19.01.2018 r., poz. 753	XXXV.313. 2017
38	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krupia Wólka	0,39	19.01.2018	02.02.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19.01.2018 r., poz. 754	XXXV.314. 2017
39	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola - etap I	2,05	28.12.2017	13.03.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.02.2018 r., poz. 2056	XXXVI.326. 2017
40	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi "Prażmów I" - etap I	65,61	28.12.2017	29.03.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 15.03.2018 r., poz. 2618	XXXVI.321. 2017
41	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wągradno	1,96	01.03.2018	11.05.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.04.2018 r., poz. 4694	XXXVII.343. 2018
42	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś	0,13	01.03.2018	11.05.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.04.2018 r., poz. 4695	XXXVII.344. 2018
43	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krupia Wólka	1,21	01.03.2018	11.05.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.04.2018 r., poz. 4696	XXXVII.345. 2018
44	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko - Ustanówek i Ustanów - rejon PKP - etap I	66,72	26.04.2018	25.06.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11.06.2018 r., poz. 6067	XXXVIII.361. 2018
45	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi: Dobrzenica i Błonie	23,33	26.04.2018	06.08.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 23.07.2018 r., poz. 7369	XXXVIII.360. 2018
46	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Ustanów - etap I.	1,8	26.04.2018	26.09.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 12.09.2018 r., poz. 8662	XXXVIII.362. 2018
47	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ławki - etap I	206,42	30.08.2018	26.09.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 12.09.2018 r., poz. 8641	XLI.394.2018
48	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi "Prażmów II" - etap II	6,83	28.06.2018	01.10.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 17.09.2018r., poz. 8752	XL.376.2018
49	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko-Ustanówek - etap I	11,04	30.08.2018	12.10.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 28.09.2018 r., poz. 9130	XLI.389.2018
50	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wola Prażmowska i Błonie - etap II	0,79	30.08.2018	08.10.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 24.09.2018 r., poz. 8965	XLI.390.2018
51	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	5,56	30.08.2018	10.10.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z	XLI.391.2018

	dla części wsi Jeziórko - Ustanówek i Ustanów - rejon PKP - etap I				dn. 26.09.2018r., poz. 9018	
52	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 108/1 we wsi Ustanów	3,90	30.08.2018	08.11.2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 25.10.2018r., poz. 10096	XLI.388.2018
53	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś	17,67	27.09.2018	02.01.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19.12.2018 r., poz. 12874	XLII.408.2018
54	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi "Prażmów II"	125,05	27.09.2018	28.01.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.01.2019 r., poz. 694	XLII.410.2018
55	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek ewidencyjnych we wsi Krupia Wólka, Piskórka, Ustanów, Kamionka i Wągradno	5,11	27.09.2018	31.01.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 17.01.2019 r., poz. 965	XLII.409.2018
56	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi "Prażmów III"	27,14	27.09.2018	31.01.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 17.01.2019 r., poz. 966	XLII.411.2018
57	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia	76,92	06.11.2018	05.02.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 22.01.2019 r., poz. 1065	XLIII.418. 2018
58	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne	152,34	06.11.2018	05.02.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 22.01.2019 r., poz. 1066	XLIII.419. 2018
59	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część zachodnia	93,41	06.11.2018	05.02.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 22.01.2019 r., poz. 1067	XLIII.420. 2018
60	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jaroszowa Wola - etap I	2,00	06.11.2018	28.02.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14 lutego 2019 r., Poz. 2152	XLIII.417. 2018
61	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Prażmowska i Błonie - etap I	16,06	11.01.2019	25.03.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11 marca 2019 r., Poz. 3199	IV.19.2019
62	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część wschodnia	89,76	15.03.2019	09.05.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 25 kwietnia 2019 r., Poz. 5642	V.28.2019
63	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola w rejonie ulicy Wierzbowej	10,37	27.09.2018	14.05.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 30 kwietnia 2019 r., Poz. 5762	XLII.407.2018
64	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeziórko - Ustanówek	85,59	11.01.2019	23.05.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 09 maja 2019 r., Poz. 6104	IV.20.2019
65	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów	15,70	15.03.2019	10.06.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27 maja 2019 r., Poz. 6688	V.29.2019
66	w sprawie miejscowego planu	8,34	15.03.2019	10.06.2019	Dz. Urz. Woj.	V.30.2019

	zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Prażmowska				Mazowieckiego z dn. 27 maja 2019 r., Poz. 6689	
67	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola - etap II	1,13	15.03.2019	11.07.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27 czerwca 2019r., Poz. 7909	V.27.2019
68	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Biały Ług	1,70	17.05.2019	12.07.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 28 czerwca 2019 r., Poz. 7968	VII.57.2019
69	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobrzenica	1,04	17.05.2019	12.07.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 28 czerwca 2019 r., Poz. 7969	VII.58.2019
70	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zadębie	1,57	29.07.2019	25.09.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11 września 2019 r., Poz. 10719	XI.81.2019
71	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kędzierówka	0,09	29.07.2019	19.09.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 05.09.2019 r., Poz. 10498	XI.82.2019
72	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 141/4 i 141/5 we wsi Krępa	2,26	29.07.2019	15.10.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 01.10.2019 r., poz. 11353	XI.83.2019
73	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ławki - etap II	27,87	29.10.2019	16.12.2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 02.12.2019 r., poz. 13754	XIV.118.2019
74	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 272/28 we wsi Łoś	0,13	16.12.2019	14.02.2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 31 stycznia 2020 r., poz. 1447	XVI.145.2019
75	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Biały Ług w rejonie ulicy Wschodniej	3,23	29.10.2019	06.03.2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21 lutego 2020 r., poz. 2466	XIV.117.2019
76	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi "Prażmów II" - etap II	2,64	26.02.2020	04.05.2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 20 kwietnia 2020 r., poz. 4772	XVIII.168.2020
77	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów we wsi Wola Wągrowzka i Ustanów	2,14	26.02.2020	02.06.2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19 maja 2020 r., poz. 5697	XVIII.170.2020
78	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 173/9 we wsi Łoś	0,30	26.02.2020	17.07.2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 3 lipca 2020 r., poz. 7274	XVIII.169.2020
79	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów i Biały Ług	1,24	14.09.2020	27.11.2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13 listopada 2020 r., poz. 11218	XXIII.221.2020
80	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów w rejonie ulicy Kasztanów	1,16	27.11.2020	11.12.2020	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego z dn. 27 listopada 2020 r., poz. 982	XXVI.258.2020
81	w sprawie miejscowego planu	0,36	12.03.2021	25.05.2021	Dz. Urz. woj.	XXIX.299.

	zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziorko w rejonie ulicy Poprzecznej				Mazowieckiego z dn. 11 maja 2021 r., poz. 4254	2021
82	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów - "Prażmów IV" - etap I	8,17	14.05.2021	06.07.2021	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 22 czerwca 2021r., poz. 5528	XXX.330.2021
83	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Uwieliń w rejonie ulicy Szkolnej	9,01	12.03.2021	25.05.2021	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11 maja 2021r., poz. 4253	XXIX.298. 2021
84	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Krańcowej w miejscowości Zawodne i Prażmów	2,48	12.03.2021	25.05.2021	Dz. Urz.. Woj. Mazowieckiego z dn. 11 maja 2021r., poz. 4255	XXIX.300. 2021
85	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola i Uwieliń	104,5	23.06.2021	01.09.2021	Dz. Urz.. Woj. Mazowieckiego z dn. 18 sierpnia 2021r., poz. 7305	XXXI.346. 2021
86	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola w rejonie ulicy Głównej oraz dla wskazanych działek we wsiach Kędzierówka i Bronisławów	3,96	14.05.2021	08.09.2021	Dz. Urz.. Woj. Mazowieckiego z dn. 25 sierpnia 2021r., poz. 7432	XXX.332.2021
87	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Krupia Wólka i Ustanów	2,56	23.06.2021	16.09.2021	Dz. Urz.. Woj. Mazowieckiego z dn. 2 września 2021 r., poz. 7655	XXXI.340. 2021
88	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów	0,39	12.03.2021	25.05.2021	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11.05.2021 r., poz. 4256	XXIX.301. 2021
89	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wągorodno w rejonie ulicy Słonecznej	1,54	12.03.2021	22.11.2021	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 8 listopada 2021 r. Poz. 9572	XXIX.302. 2021
90	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek ewidencyjnych we wsi Kolonia Gościeńczone , Błonie, Biały Ług, Wągorodno i Wola Prażmowska	7,38	23.06.2021	08.12.2021	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 24 listopada 2021 r. Poz. 10286	XXXI.342. 2021
91	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Dobrzenica, Prażmów, Piskórka, Kędzierówka, Krupia Wólka	1,95	23.06.2021	27.12.2021	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 13 grudnia 2021 r., poz. 11670	XXXI.341. 2021
92	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów - "Prażmów IV" - etap II	1,38	10.09.2021	27.12.2021	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 13 grudnia 2021 r., poz. 11681	XXXIII.364. 2021
93	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola w rejonie ulicy Działkowej - etap I	0,78	15.12.2021	14.02.2022	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2022 r., poz. 1105	XXXVI.411. 2021
94	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów - okolice ul. Długiej	2,78	24.11.2021	24.03.2022	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 10 marca 2022 r., poz. 2795	XXXV.401. 2021
95	w sprawie miejscowego planu	6,34	24.11.2021	08.04.2022	Dz. Urz. Woj.	XXXV.402.

	zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Koryta, Ludwików, Kamionka, Biały Ług, Wola Prażmowska - etap I				Mazowieckiego z dn. 25.03.2022 r., poz. 3455	2021
96	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Prażmów w rejonie ulicy Kościelnej	0,6	26.01.2022	03.05.2022	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19.04.2022 r., poz. 4669	XXXVII.419.2022
97	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Koryta, Ludwików, Kamionka, Biały Ług, Wola Prażmowska - etap II	2,52	26.01.2022	05.09.2022	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 22.08.2022 r., poz. 8611	XXXVII.420.2022
98	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Nowy Prażmów	0,25	13.06.2022	08.09.2022	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 25.08.2022 r., poz. 8727	XLI.474.2022
99	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Ustanów, Kędzierówka	3,45	28.07.2022	03.10.2022	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19.09.2022 r., poz. 9717	XLIII.492.2022
100	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Ustanów, Jeziórko-Ustanówek, Piskórka, Łoś, Biały Ług, Wągradno	5,38	28.07.2022	03.10.2022	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19.09.2022 r., poz. 9718	XLIII.493.2022
101	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów - "Prażmów V"	7,94	30.09.2022	09.05.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 24.04.2023 r., poz. 5009	XLV.512.2022
102	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów - okolice ul. Głównej	3,68	30.09.2022		Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 18.11.2022 r., poz. 11853	XLV.513.2022
103	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko-Ustanówek - etap II	1,89	30.09.2022		Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 18.11.2022 r., poz. 11854	XLV.515.2022
104	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów - rejon Szkoły Podstawowej im. M. Kopernika	0,63	30.09.2022		Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 18.11.2022 r., poz. 11855	XLV.516.2022
105	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki we wsi Koryta	1,75	05.12.2022	17.02.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 02.02.2023 r., poz. 1205	XLVII.539.2022
106	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Jaroszowa Wola, Krępa, Biały Ług, Nowe Wągradno, Wola Prażmowska	3,13	05.12.2022	17.02.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 02.02.2023 r., poz. 1206	XLVII.540.2022
107	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów - rejon ul. Ogrodowej i ul. Parkowej	5,94	05.12.2022	17.02.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 02.02.2023 r., poz. 1207	XLVII.541.2022
108	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Jeziórko, Krępa, Bronisławów i Kamionka	3,13	05.12.2022	17.02.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 02.02.2023 r., poz. 1208	XLVII.542.2022
109	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi	0,26	05.12.2022	17.02.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 02.02.2023 r.,	XLVII.544.2022

	Prażmów w rejonie ulicy Kościelnej				poz. 1209	
110	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola w rejonie ulicy Działkowej - etap II	1,65	19.12.2022	10.06.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 26.05.2023 r., poz. 6453	XLVIII.566.2023
111	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Jeziórko, Krępa, Bronisławów i Kamionka	0,14	28.02.2023	07.12.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 22.11.2023 r., poz. 12574	L.589.2023
112	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaroszowa Wola w rejonie ulicy Działkowej - etap II	0,98	28.02.2023	28.04.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13.04.2023 r., poz. 4607	L.590.2023
113	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Ustanów, Krupia Wólka, Kędzierówka, Ludwików, Wągradno	6,65	24.04.2023	28.06.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13.06.2023 r., poz. 7178	LIII.628.2023
114	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Wola Wągradzka, Krupia Wólka, Prażmów i Ustanów - etap I	1,63	24.04.2023	28.06.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13.06.2023 r., poz. 7179	LIII.629.2023
115	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Krupia Wólka, Piskórka, Ustanów, Kędzierówka - etap I	4,63	24.04.2023	28.06.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13.06.2023 r., poz. 7180	LIII.630.2023
116	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Wola Prażmowska - etap II	0,33	24.04.2023	28.06.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13.06.2023 r., poz. 7181	LIII.631.2023
117	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko-Ustanówek - etap II	0,30	24.04.2023	28.06.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13.06.2023 r., poz. 7182	LIII.632.2023
118	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Jaroszowa Wola, Krępa, Biały Ług, Nowe Wągradno, Wola Prażmowska	0,55	24.04.2023	28.06.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13.06.2023 r., poz. 7183	LIII.633.2023
119	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Krępa i Biały Ług	2,08	28.06.2023	19.10.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 04.10.2023 r., poz. 10986	LV.678.2023
120	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowości Łoś	2,95	21.09.2023	09.02.2024	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 25.01.2024 r., poz. 1270	LVII.709.2023
121	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Jeziórko-Ustanówek, Piskórka, Ustanów	2,65	21.09.2023	26.12.2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11.12.2023 r., poz. 14060	LVII.710.2023
122	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Kolonia Gościńczyce i Zadębie	5,35	21.09.2023		Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 21.02.2024 r., poz. 2353	LVII.711.2023
123	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Uwieliń i Bronisławów	0,95	23.11.2023	12.04.2024	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 28.03.2024 r., poz. 3656	LX.734.2023

124	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Dobrzenica i Kolonia Gościeńczyce - etap I	4,98	23.11.2023	12.04.2024	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 28.03.2024 r., poz. 3657	LX.735.2023
125	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Biały Ług, Jeziórko-Ustanówek, Jaroszowa Wola, Kamionka, Kędzierówka, Krępa oraz Wola Prażmowska - rejon ul. Głównej	11,13	23.11.2023	12.04.2024	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 28.03.2024 r., poz. 3658	LX.736.2023
126	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Łoś, Wągradno, Prażmów, Ludwików	8,60	13.03.2024	11.06.2024	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.05.2024 r., poz. 5545	LXIV.794.2024
127	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Łoś, Prażmów, Ludwików, Wągradno, Ustanów	4,74	13.03.2024	11.06.2024	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.05.2024 r., poz. 5546	LXIV.795.2024
128	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w Bronisławowie	1,00	04.04.2024	11.06.2024	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.05.2024 r., poz. 5547	LXV.817.2024
129	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Łoś, Uwieliń, Wola Wągradzka oraz dla wskazanej działki w miejscowości Zadebie	2,96	26.09.2024	11.01.2026	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.12.2024 r., poz. 13257	VI.38.2024
130	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowości Dobrzenica - rejon oczyszczalni ścieków	1,57	26.09.2024	11.01.2025	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 27.12.2024 r., poz. 13258	VI.40.2024
131	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Ustanów, Łoś, Jaroszowa Wola, Biały Ług, Prażmów – ETAP I	1,60	25.09.2025	29.11.2025	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.11.2025 r., poz. 9551	XX.188.2025
132	w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów – okolice ul. Parkowej	2,50	25.09.2025	29.11.2025	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.11.2025 r., poz. 9552	XX.189.2025
133	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziórko-Ustanówek – etap IV	0,48	25.09.2025	29.11.2025	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.11.2025 r., poz. 9553	XX.190.2025
134	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Uwieliń i Bronisławów	1,74	30.10.2025	31.12.2025	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 16.12.2025 r., poz. 11393	XXI.209.2025
135	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsiach Koryta i Kamionka	10,55	30.10.2025	31.01.2026	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 16.01.2026 r., poz. 564	XXI.210.2025
136	w sprawie miejscowego planu	3,39	25.02.2026	05.05.2026	Dz. Urz. Woj.	XXVI.277.2026

	zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Krupia Wólka, Jeziórko-Ustanówek, Gabryelin, Kędzierówka, Dobrzenica – etap I				Mazowieckiego z dn. 20.04.2026 r., poz. 3777	
137	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągradzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica – ETAP I	3,76	25.09.2025	05.05.2026	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 20.04.2026 r., poz. 3778	XXVI.278.2026
138	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Ustanów, Łoś, Jaroszowa Wola, Biały Ług, Prażmów – ETAP II	10,03	25.02.2026	05.05.2026	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 20.04.2026 r., poz. 3779	XXVI.279.2026
139	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Ustanów, Krępa, Piskórka, Kędzierówka, Uwiłiny, Bronisławów – ETAP I	4,33	25.02.2026	05.05.2026	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 20.04.2026 r., poz. 3780	XXVI.280.2026
140	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek we wsi Ustanów - rejon ul. Ogrodowej	1,67	25.02.2026	05.05.2026	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 20.04.2026 r., poz. 3781	XXVI.281.2026

Tabela 1. Wykaz planów miejscowych na terenie gminy Prażmów

(Źródło: oprac. własne na podst. <https://prazmow.e-mapa.net/>)

W Gminie Prażmów można wyodrębnić dwa główne obszary gospodarcze, które będą podlegały działaniom strategicznym. Jest to obszar dotyczący osiedlania się i tworzenia warunków dla rozwoju sieci osadniczej. W ramach tego obszaru będą podejmowane działania zmierzające do zapewnienia warunków zarówno infrastrukturalnych, jak i budowlanych, które będą pozwalały na rozwój budownictwa z poszanowaniem naturalnego środowiska i wprowadzającego ekologiczne rozwiązania. Drugim aspektem dotyczącym rozwoju osadnictwa, jest zapewnienie nowym, jak i obecnym mieszkańcom rozwoju w sferze społecznej. Będzie to dotyczyło zarówno rozwoju w zakresie kultury i edukacji pozaszkolnej, do których dostęp w Gminie Prażmów nie jest wystarczający, a także działań w sferze integracji społeczeństwa, szczególnie w sołectwach, które mają najniższy wskaźnik integracji.

Drugim obszarem, którego dotyczyć będzie strategia, jest sfera turystyki. Działania będą obejmowały przygotowanie terenów, a także okołoturystycznej infrastruktury do rozwoju tej gałęzi gospodarki na terenach Gminy Prażmów. Wszelka działalność, która będzie podejmowana na terenie Gminy będzie obwarowana zasadami poszanowania środowiska naturalnego, aby w sposób racjonalny korzystać z zasobów natury, a nie je nieodwracalnie wykorzystywać.

Podstawowym uwarunkowaniem rozwoju gminy Prażmów jest położenie w obszarze metropolitalnym Warszawy. Uwarunkowanie to ma swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania gminy, zarówno gospodarczej, społecznej jak i środowiskowej (ekologicznej). Na terenie gminy Prażmów planowany jest przede wszystkim rozwój funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi jej funkcjami usługowymi, a także rozwój funkcji turystycznej, działalności gospodarczej, usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej. Jednocześnie promuje się rozwój usług, w tym także produkcyjnych. Rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej na terenie gminy Prażmów związany jest przede wszystkim z lasami Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz dolinami rzek Jeziorki i Zielonej. W celu zachowania wysokich walorów przyrodniczych gminy, w Studium utrzymuje się i wzmacnia funkcję leśną.

Wszystkie obowiązujące na obszarze gminy Prażmów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne z przyjętą polityką przestrzenną, w której założono, że funkcjami podstawowymi dla gminy Prażmów jest rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług towarzyszących z uwzględnieniem ochrony walorów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z utrzymaniem produkcji rolniczej. Funkcjami towarzyszącymi są wypoczynek wraz z ogólnodostępną rekreacją.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ww. ustawy.

W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz chłonność terenów niezabudowanych występujących w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Chłonność ta – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

W celu obliczenia chłonności należy uwzględniać: powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, zgodnie z zapisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023r., poz. 2758).

W celu wyliczenia chłonności (Ch) zastosowano następujący wzór:

$$Ch = \frac{PUM}{Puż} \times Wsk. \text{osób na 1 mieszkanie}$$

gdzie:

$Puż$ – przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w gminie, wynosząca 109,9 m² (dane GUS, stan na 31.12.2024 r.),

Wsk. osób na 1 mieszkanie – średnia liczba osób zamieszkujących jedno mieszkanie, wynosząca 3,00 osoby (dane GUS, stan na 31.12.2024 r.),

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań, wyliczona jako 80% powierzchni całkowitej (Pc) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz 70% powierzchni całkowitej (Pc) w przypadku terenów zabudowy zagrodowej, liczonej ze wzoru:

$$Pc = Pt_{netto} \times Iz$$

gdzie:

$P_{t_{netto}}$ – powierzchnia terenu netto, stanowiąca udział funkcji mieszkaniowej, tj. pomniejszona o powierzchnię terenów towarzyszących, np. dróg, zieleni, infrastruktury towarzyszącej, terenów funkcji równorzędnej do realizacji lub terenów możliwych do realizacji wg profilu podstawowego i/lub dodatkowego z uwagi na wielofunkcyjny charakter strefy;

Iz – nadziemna intensywność zabudowy.

3.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto wartości parametrów, takich jak: intensywność zabudowy, czy udział powierzchni zabudowy terenu, bazujące na analizie istniejącego zagospodarowania na obszarze gminy Prażmów.

Na obszarze obowiązujących planów miejscowych funkcję mieszkaniową można realizować na terenach przeznaczonych pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz rekreacji indywidualnej, a także zagrodową.

Przyjęto założenie, że w jednym budynku mieszkalnym lub mieszkaniu zamieszka średnio **2,72 osoby**, a przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wyniesie **118,1 m²**, jak wskazują dane GUS (stan na 31.12.2024 r.) dla gminy Prażmów.

Uwzględniając istniejące zagospodarowanie na terenie gminy przyjęto:

- 1) Udział wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową - 0,6 (0,4 dla zabudowy na działkach leśnych), zmniejszony o 50%, w przypadku możliwości realizacji równorzędnych funkcji, np. mieszkaniowej oraz usługowej, a w przypadku przeznaczeń dopuszczalnych (uzupełniających) – zmniejszony o 40%.
- 2) Nadziemną intensywność zabudowy (Iz):
 - 0,3 dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub usługowo-mieszkaniowych,
 - 0,2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 0,15 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz rekreacji indywidualnej, a także zabudowy zagrodowej;
 - 0,05 dla terenów rolniczych i obszarów rolno-produkcyjnych.

Na podstawie wzoru (por. str. 18) wyliczono chłonność terenów niezabudowanych, z podziałem na poszczególne tereny przewidziane w obowiązujących planach miejscowych pod realizację funkcji mieszkaniowej. Z uwagi na ustalenia planów miejscowych przyjętych Uchwałą Nr XXXII/383/2001 z dnia 05.04.2021 r. oraz Uchwałą Nr XLII/494/2002 z dnia 18.04.2002 r. dla terenów rolnych lub produkcji rolniczej – ich powierzchnię ograniczono do obszarów w pobliżu dróg.

Wyniki obrazuje Tabela 2.

Przeznaczenie terenu w mpzp	Symbol w mpzp	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział funkcji mieszkaniowej w zabudowie letniskowej	Udział funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej	Powierzchnia terenu netto [m ²]	Intensywność zabudowy (Iz)	Powierzchnia całkowita (Pc) [m ²]	Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) [m ²]	Ilość mieszkań	Ilość osób
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN lub M	8779716	0,6			5267829,38	0,2	1053565,88	842852,70	7136	19409
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych	MN/ZL lub MN/L	58090	0,4			23235,80	0,2	4647,16	3717,73	31	84
zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowa	MN,U lub MN/U lub MNU lub MU lub M/UO/US	7637940	0,3*			2291382,08	0,2	458276,42	366621,13	3104	8442
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa na działkach leśnych	MN/U/L	8955	0,2*			1791,00	0,2	358,20	286,56	2	5
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca ekstensywna	MNE lub MNr	188062	0,6			112837,12	0,15	16925,57	13540,45	114	310
zabudowa rekreacji indywidualnej i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ML	27981	0,3*			8394,26	0,2	1678,85	1343,08	11	29
				0,3*		8394,26	0,15	1259,14	1007,31	8	21

zabudowa rekreacji indywidualnej	ML	17283		0,3		5184,96	0,15	777,74	622,20	5	13
obszary zabudowy siedliskowej lub obszary mieszkaniowe lub obszary zabudowy letniskowej	MR/UT/M	26735	0,2**			5346,96	0,2	1069,39	855,51	7	19
				0,2**		5346,96	0,15	802,04	641,64	5	13
					0,2**	5346,96	0,15	802,04	561,43	4	10
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej	MN, MR	8324	0,36***			2996,64	0,2	599,33	479,46	4	10
					0,24***	1997,76	0,15	299,66	209,76	1	2
obszary zabudowy siedliskowej lub obszary mieszkaniowe	MR/M	573640	0,3*			172092,15	0,15	25813,82	20651,06	174	473
					0,3*	172092,15	0,15	25813,82	18069,68	153	416
zabudowa zagrodowa	MR lub RM lub RZM	1033988			0,6	620392,52	0,15	93058,88	65141,22	551	1498

obszary rolno- produkcyjne	R lub RP	5415269			0,3	1624580,82	0,05	81229,04	56860,33	481	1308
tereny rolnicze	R	2104037			0,3	631211,13	0,05	31560,56	22092,39	187	508
tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (równorzędne MN)	UZ/MN lub UMN lub U/MN lub U	74386	0,3*			22315,86	0,3	6694,76	5355,81	45	122
tereny usług z dopuszczoną funkcją mieszkaniową jednorodzinną	U lub UMN lub U/MN lub U,MN	184931	0,24***			44383,39	0,3	13315,02	10652,01	90	244
		26139337							SUMA	12113	32936

* zmniejszony o 50%, uwzględniający możliwość realizacji dwóch równorzędnych funkcji;

** zmniejszono o 2/3 uwzględniający możliwość realizacji trzech równorzędnych funkcji;

*** zmniejszono o 60 % uwzględniając funkcje uzupełniające;

Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych na obszarach objętych ustaleniami planów miejscowych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi **32 936 osób**.

3.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy, stanowiące tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, zajmują powierzchnię 6 404 454 m² na terenie gminy, z czego 6 159 641 m² znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a 244 813 m² znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

W związku z wielofunkcyjnym charakterem stref ustalono, że pod zabudowę kubaturową wykorzystane zostanie 60% terenu, a zabudowa związana z funkcją mieszkalną będzie stanowiła 60% pozostałego przeznaczenia terenu. Pozostały obszar będzie przeznaczony m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury technicznej, czy też infrastrukturę towarzyszącą.

Przyjęto założenie, że w jednym budynku mieszkalnym zamieszka średnio **2,72 osoby**, a przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wyniesie **118,1 m²**, jak wskazują dane GUS (stan na 31.12.2024 r.) dla gminy Prażmów.

Uwzględniając istniejące zagospodarowanie na terenie gminy przyjęto:

- 1) Udział funkcji mieszkaniowej - 0,36 (założony 0,6 zmniejszono ze względu na wielofunkcyjny charakter strefy przyjmując 60% wykorzystania terenu).
- 2) Nadziemną intensywność zabudowy (Iz):
 - 0,2 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - 0,15 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Na podstawie wzoru (por. str. 18) wyliczono chłonność terenów niezabudowanych, z podziałem na poszczególne strefy przewidziane w planie ogólnym i wyznaczonym obszarem uzupełnienia zabudowy.

Wyniki obrazuje Tabela 3.

Symbol strefy	Nazwa strefy	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenu netto [m ²]	Intensywność zabudowy (Iz)	Powierzchnia całkowita (Pc) [m ²]	Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) [m ²]	Ilość mieszkań	Ilość osób
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	6159641	0,36	2217470,74	0,2	443494,15	354795,32	3004	8170
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	244813	0,36	88132,81	0,15	13219,92	10575,94	89	242
							SUMA	3093	8412

* wartość 0,6 zmniejszono ze względu na wielofunkcyjny charakter strefy, przyjmując 60% wykorzystania terenu;

Tabela 3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach uzupełnienia zabudowy;

3.3. PORÓWNIANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Prażmów będzie wynosić **6 346 osób** (wg obliczeń - pkt. 10 opracowania).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi **32 936 osób**.

Natomiast chłonność położonych na terenie gminy Prażmów obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **8 412 osób**.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych wyrażona liczbą osób wynosi **41 348**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*”

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych, wynosząca 41 348 osób, co stanowi 652 % zapotrzebowania, na obszarze gminy Prażmów nie można wyznaczyć dodatkowych stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy, oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

chłonność terenów niezabudowanych [liczba osób]	zapotrzebowania na nową zabudowę [liczba osób]		
41 348	Obliczone zapotrzebowanie wynosi ZAP = 6 346 osób		
	> ZAP =	6 346	<130% = 8249 osób

Tabela 4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych

Strefy planistyczne zostały wyznaczone na podstawie:

- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- danych z bazy ewidencji gruntów i budynków,
- zdjęć lotniczych (ortofotomapy),
- złożonych wniosków w toku prowadzonej procedury planistycznej.

W związku z powyższym, na obszarze gminy Prażmów wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SW strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU strefa usługowa,

- SP strefa gospodarcza,
- SI strefa infrastrukturalna,
- SN strefa zieleni i rekreacji,
- SC strefa cmentarzy,
- SO strefa otwarta,
- SK strefa komunikacyjna.

Ww. strefy stanowią gminne standardy urbanistyczne. Szczegółową charakterystykę stref stanowi katalog, określający profil funkcjonalny danej strefy planistycznej, podstawowy i dodatkowy oraz parametry i wskaźniki dla poszczególnych stref.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

4.1. WYZNACZENIE OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar Uzupełniania Zabudowy (OUZ) został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Niezbędne dane pochodzące z baz danych Ewidencji Gruntów i Budynków oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500, 1:1000 zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Na wstępie prac określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. W zgrupowaniu muszą znaleźć się odpowiednie rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773), tj.:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Dla tak wyselekcjonowanych budynków wyznaczono obszary ograniczone krzywą odległą o 50 m od ich obrysów, z włączeniem do nich obszarów (powstałych luk) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m². Następnie wyznaczono obszar ograniczony krzywą wyznaczoną w kierunku wewnętrznym od określonego już obszaru o promieniu 40 m. Różnica tych dwóch obszarów stanowi obszar uzupełnienia zabudowy.

Na terenie gminy Prażmów otrzymano obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **1054 ha**.

W myśl § 1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

P_b – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia wynosi **2137 ha**.

P_u – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia wynosi **1054 ha**.

OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25 \% * (2137 - 1054) = 270,75 \text{ ha}$$

W projekcie planu ogólnego wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni **743,76 ha**, która mieści się w kryteriach dopuszczenia rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy:

$$\underline{743,76 - P_u = 743,76 - 1054 = - 310,24 \text{ ha} < P_p = 270,75 \text{ ha}}$$

Tak wyznaczony obszar uwzględnia lokalne uwarunkowania, m.in. ograniczenia wynikające z występowania gruntów chronionych, rolnych klasy II-III, a także politykę przestrzenną gminy, którą kształtują ustalenia planów miejscowych.

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy, mimo praktycznie pełnego pokrycia jej terenu planami miejscowymi, umożliwi realizację polityki przestrzennej odzwierciedlającej obecne potrzeby mieszkańców, a także zrównoważony rozwój jednostek osadniczych. Największe obszary obowiązujące plany miejscowe sprzed ponad 20 lat są dokumentami wymagającymi rewizji ich ustaleń.

5. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

W projekcie planu ogólnego wyznaczono dziesięć stref planistycznych, tworzących gminny katalog stref planistycznych. W każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny, który obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, a także wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Strefy planistyczne wyznaczono uwzględniając:

- ustalenia obowiązujących planów miejscowych, w tym przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające, a także wskaźniki zagospodarowania terenu,
- uwarunkowania dotyczące m.in.: form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, stref ochronnych ujęć wody, udokumentowanych złóż kopalin, ochrony zabytków, terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, gruntów chronionych - rolnych, stanowiących użytki klas III oraz leśnych,
- wnioski mieszkańców dotyczące wyznaczenia terenów o funkcji mieszkaniowej, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy,
- wnioski mieszkańców dotyczące wyznaczenia terenów o funkcji innej niż mieszkaniowa, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy,
- wnioski instytucji i organów, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy,
- istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.

Na gminny katalog stref planistycznych składają się:

1) SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalnej wysokości zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10,0	20	70

2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej			
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]			
158SJ, 200SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10,0	20	70			
1SJ, 3SJ, 6SJ–7SJ, 13SJ, 20SJ, 43SJ, 47SJ–51SJ, 64SJ, 69SJ–70SJ, 77SJ–79SJ, 81SJ–114SJ, 126SJ, 129SJ, 132SJ, 134SJ, 152SJ–157SJ, 159SJ–177SJ, 179SJ–199SJ, 201SJ–210SJ, 250SJ, 252SJ–255SJ, 270SJ–271SJ, 278SJ, 283SJ–284SJ, 330SJ, 332SJ, 337SJ, 339SJ–345SJ			0,4						
2SJ, 178SJ, 215SJ, 220SJ, 317SJ									
72SJ, 213SJ									
24SJ									
260SJ									
116SJ			0,5						
141SJ			0,6	12,0					
23SJ, 27SJ, 29SJ, 31SJ–32SJ, 35SJ, 37SJ, 40SJ, 45SJ–46SJ, 53SJ, 55SJ–56SJ, 58SJ–59SJ, 62SJ, 74SJ–75SJ, 80SJ, 117SJ, 120SJ, 123SJ, 131SJ, 139SJ, 142SJ–143SJ, 145SJ–148SJ, 150SJ–151SJ, 211SJ, 225SJ–226SJ, 229SJ–230SJ, 232SJ, 234SJ, 236SJ–243SJ, 245SJ, 256SJ, 258SJ, 263SJ, 265SJ–266SJ, 276SJ, 282SJ, 285SJ–286SJ, 295SJ, 297SJ, 302SJ, 304SJ, 306SJ, 308SJ, 310SJ–311SJ, 313SJ, 315SJ, 320SJ–324SJ, 326SJ, 328SJ–329SJ,									

338SJ						
8SJ, 11SJ–12SJ, 18SJ, 44SJ, 54SJ, 65SJ, 122SJ, 133SJ, 135SJ, 137SJ–138SJ, 212SJ, 218SJ, 222SJ, 231SJ, 235SJ, 244SJ, 246SJ, 248SJ, 259SJ, 262SJ, 269SJ, 274SJ, 277SJ, 288SJ, 293SJ, 300SJ– 301SJ, 327SJ					30	60
4SJ–5SJ, 14SJ– 15SJ, 17SJ, 21SJ, 66SJ, 118SJ, 221SJ, 223SJ– 224SJ, 227SJ, 228SJ, 233SJ, 247SJ, 249SJ, 261SJ, 264SJ, 267SJ, 272SJ– 273SJ, 318SJ– 319SJ, 325SJ					40	50
9SJ, 22SJ, 25SJ– 26SJ, 28SJ, 30SJ, 33SJ–34SJ, 36SJ, 38SJ–39SJ, 41SJ– 42SJ, 52SJ, 57SJ, 60SJ–61SJ, 63SJ, 67SJ–68SJ, 71SJ, 76SJ, 115SJ, 119SJ, 124SJ– 125SJ, 127SJ– 128SJ, 130SJ, 136SJ, 144SJ, 149SJ, 214SJ, 216SJ–217SJ, 219SJ, 268SJ, 279SJ–281SJ, 294SJ, 296SJ, 298SJ–299SJ, 303SJ, 305SJ, 307SJ, 309SJ, 312SJ, 314SJ, 316SJ, 331SJ, 333SJ–336SJ					50	30
10SJ, 16SJ, 19SJ, 121SJ, 140SJ, 251SJ, 257SJ, 275SJ, 287SJ, 289SJ–292SJ						40
73SJ			1,2			30

3) SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej			
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]			
1SZ-3SZ, 6SZ, 20SZ, 24SZ-26SZ, 30SZ-31SZ, 36SZ-62SZ, 66SZ, 71SZ, 74–121SZ, 135–141SZ, 143–144SZ, 162–172SZ, 174–175SZ, 184–209SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10,0	20	70			
12SZ-13SZ, 32SZ-33SZ, 63SZ, 67SZ, 69SZ, 73SZ, 125–127SZ, 130–131SZ, 148–149SZ, 151SZ, 153–161SZ, 173SZ, 176–180SZ, 183SZ			0,5	12,0					
21SZ-23SZ, 27SZ, 34SZ-35SZ, 64SZ-65SZ, 68SZ, 70SZ, 72SZ, 122–124SZ, 128–129SZ, 132–134SZ, 142SZ, 145–147SZ, 150SZ						30	30		
7SZ-11SZ, 14SZ-19SZ, 28SZ, 152SZ, 181SZ-182SZ								50	50
4SZ-5SZ								60	60
29SZ			0,6	50	30				

4) SU - strefa usługowa:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
1SU, 7SU, 14SU-44SU, 47SU-53SU, 55SU, 61SU-63SU, 69SU-70SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10,0	20	70
11SU, 54SU, 56SU, 58SU-59SU, 65SU, 67SU			0,8	12,0		
2SU-3SU, 12SU					30	60
4SU-5SU, 57SU, 60SU					40	50
6SU, 8SU, 10SU, 13SU, 46SU, 66SU, 68SU					50	40
9SU, 45SU, 64SU					60	30

5) SP - strefa gospodarcza:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
1SP-5SP, 9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10	20	70
6SP			1,0	15,0	60	30
7SP					70	20
8SP					20	70

6) SI - strefa infrastrukturalna:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
9SI, 13SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				40
1SI-8SI, 10SI-12SI, 14SI						70

7) SN - strefa zieleni i rekreacji:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
1SN, 3SN, 36SN-39SN, 43SN, 45SN-48SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
2SN			-	-	-	60
5SN-35SN, 40SN-42SN, 44SN, 49SN-53SN			-	-	-	70
4SN			-	-	-	95

8) SC - strefa cmentarzy:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
2SC			-	-	-	70

9) SO - strefa otwarta:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
32SO-35SO, 38SO-43SO, 45SO-50SO, 58SO-61SO, 98SO-109SO, 118SO-122SO, 138SO-154SO, 159SO-161SO, 163SO-175SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

1SO-31SO, 36SO-37SO, 44SO, 51SO- 57SO, 62SO- 97SO, 110SO- 117SO, 123SO- 137SO, 155SO- 158SO, 162SO, 176SO-196SO		teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
---	--	-----------------------------	---	---	---	---

10) SK - strefa komunikacyjna:

Oznaczenie	Profil funkcjonalny		maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	podstawowy	dodatkowy	-	[m]	[%]	[%]
1SK, 3SK- 6SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2SK	teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

6.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Gmina posiada opracowaną „Strategię Rozwoju Gminy Prażmów na lata 2015-2024, z perspektywą do roku 2028”, która określa m. in. cele strategiczne i kierunki działania w polityce przestrzennej gminy, które są spójne z zapisami dokumentów strategicznych, tj.: dokumentami wewnętrznymi gminy, jak Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też dokumentami na poziomie wojewódzkim - Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Rekomendacje przewidziane w Strategii w ramach polityki przestrzennej to:

- Wszystkie obowiązujące na obszarze gminy Prażmów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne z przyjętą polityką przestrzenną, w której założono, że funkcjami podstawowymi dla gminy Prażmów są: ochrona walorów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz produkcja rolnicza. Funkcjami towarzyszącymi są mieszkalnictwo oraz wypoczynek wraz z ogólnodostępną rekreacją;
- Niniejsza strategia pozostaje spójna z dokumentami planistycznymi, o których mowa w art. 315

pkt 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.), tj.: planami gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy oraz planami zarządzania ryzykiem powodziowym i planem przeciwdziałania skutkom suszy;

- Przyszła struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy Prażmów powinna równoważyć potrzebę rozwoju sankcjonować jednak obecny przestrzenny rozkład funkcji, a także intensywność i kierunki przemian przestrzennych, związanych z położeniem w obszarze metropolitalnym Warszawy;
- Na terenie gminy Prażmów istotny jest przede wszystkim rozwój funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami, a także rozwój funkcji turystycznej, działalności gospodarczej (w tym usług i produkcji), usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej;
- Rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej na terenie gminy Prażmów związany jest przede wszystkim z lasami Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz dolinami rzek Jeziorki i Zielonej. W celu zachowania wysokich walorów przyrodniczych gminy, w Studium utrzymuje się i wzmacnia funkcję leśną;

Kluczowe z punktu widzenia strategii rozwoju gminy zasady polityki przestrzennej to:

- Ograniczenie zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- Zakaz sytuowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastrukturalnych;
- Ograniczenie zmian ukształtowania terenu, poza niezbędne minimum konieczne do posadowienia budynku związane z wykonywaniem robót ziemnych, a w szczególności zakazu podwyższania powierzchni działek poprzez nawożenie gruntu, gruzu, itp.
- Nakaz zachowania w stanie naturalnym cieków i zbiorników wodnych oraz miejscowych zadrzewień i zalesień;
- Nakaz zapewnienia udziału powierzchni biologicznej czynnej, w postaci zieleni urządzonej ogólnodostępnej, w miarę możliwości powiązanej z terenami zieleni wyznaczonymi w Studium lub innymi już wykształconymi, bądź projektowanymi;
- Zalecane ograniczenie przeznaczenia gruntów leśnych oraz gleb III klasy bonitacyjnej w planach miejscowych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Z uwagi na wysoki stopień zagrożenia gminy suszami zalecane jest utrzymanie wszystkich istniejących cieków wodnych oraz zakaz zasypywania rowów, w celu zachowania i kształtowania ciągów przyrodniczych zasilających tereny zielone, rolnicze i zurbanizowane.
- Ograniczenie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej poprzez preferowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej jednolokalowej.
- poprawa stanu zabytków architektury poprzez ich odbudowę i wykorzystanie na cele administracyjno – kulturowe.
- rozwój i poprawa standardów dróg gminnych.
- wprowadzenie ładu przestrzennego i wysokiej estetyki centrum Prażmowa.

Na terenie całej gminy dopuszcza się realizację inwestycji mających znaczenie dla rozwoju gminy (np. hotele, ośrodki jeździeckie oraz inne usługi turystyki i sportu, dla tych obiektów przyjmuje się takie same parametry jak dla terenów usługowych, dopuszcza się możliwość stosowania innych parametrów) pod warunkiem, że nie będą powodowały szkodliwości w stosunku do terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych.

Preferuje się lokalizację na działkach budowlanych maksymalnie budynków mieszkaniowego, gospodarczego i garażowego, z wyjątkiem działek już zabudowanych, gdzie dopuszcza się istniejące zagospodarowanie, oraz preferuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wartości określonej dla zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne (maksimum 18 metrów).

Przewiduje się na terenie całej Gminy Prażmów zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą jednolokalową o zróżnicowanych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego. Dopuszcza się zabudowę usługową o różnorodnych formach architektonicznych, o wysokich walorach oraz o niskim stopniu intensywności.

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

W odniesieniu do dziedzictwa kulturowego, w celu wykonania obowiązków w zakresie dbałości o dobra kultury oraz zadania ochrony zabytków uwzględniane są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W celu ochrony zabytkowego budownictwa ustala się:

- zachowanie i konserwację – dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- zachowanie i ochronę – dla obiektów kulturowych umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków oraz sposób postępowania z tymi obiektami i z ich otoczeniem.

Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a ewentualna rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i po wykonaniu stosownej dokumentacji.

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

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

Szczególne znaczenie dla rozwoju gminy ma zagospodarowanie położonego w Prażmowie zabytkowego dworu – pałacyku Ryxów wraz z otoczeniem.

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

W odniesieniu do układu komunikacyjnego celem generalnym polityki przestrzennej, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska.

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

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

Funkcjonalność planowanego przestrzennego układu komunikacyjnego gminy powinna mieć na celu:

- zapewnienie powiązań z krajowym i regionalnym systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi, w tym ze Stolicą;
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) oraz potrzeb lokalnej gospodarki, w tym rolnictwa;
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasu podróży) oraz warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego;
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz promowanie ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej dla

zabudowy mieszkaniowej mają na celu kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji. Gmina Prażmów powinna dążyć do zachowania prymatu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami.

Jednocześnie należy dążyć do:

- zapewnienia wysokiego standardu architektonicznego i wykończeniowego przestrzeni publicznych,
 - I. ograniczenia lokalizacji zabudowy szeregowej i wielorodzinnej,
 - II. ochrony krajobrazu kulturowego dawnych układów ruralistycznych i elementów dziedzictwa materialnego, w tym utrzymanie istniejących obiektów zespołów dworsko-parkowych oraz folwarcznych,
 - III. kształtowania prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową,
 - IV. dążenia do poprawy dostępności infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery).
 - na terenach o funkcjach usługowych, obszary administracyjno-usługowe, istotnych ze względu na pełnienie funkcji obsługi mieszkańców gminy, gdzie zlokalizowane są m.in. instytucje i obiekty użyteczności publicznej oraz punkty handlowo-usługowe w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej należy szczególnie zwracać uwagę na:
 - V. rozwój funkcji usługowych w centrum administracyjnym gminy oraz dążenie do kształtowania lokalnych centrów usługowych w poszczególnych miejscowościach,
 - VI. rozwój usług równoległy do rozwoju zabudowy i przyrostem liczby mieszkańców,
 - VII. kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych,
 - VIII. zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej (układ drogowy, komunikacja zbiorowa, infrastruktura pieszka i rowerowa itp.).

Ponadto na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Na terenie leżącym w granicach występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy wynikające z art. 77 ww. ustaw obejmujące:

- gromadzenie ścieków nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz
- prowadzenie przetwarzania odpadów w szczególności ich składowanie oraz lokalizowanie nowych cmentarzy.

W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią m.in. nowych obiektów budowlanych niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne. Tereny znajdujące się w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią podlegają określonemu zagospodarowaniu, gdzie zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne planowane zagospodarowanie nie może m.in. naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym czy stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz utrudniać zarządzanie ryzykiem powodziowym. Docelowe zagospodarowanie tych terenów powinno prowadzić do zahamowania wzrostu ryzyka powodziowego, a w jego zakresie do unikania wzrostu dalszej zabudowy na terenach zagrożonych powodzią.

Plan ogólny poprzez ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, obejmujących gminny katalog stref planistycznych, w którym określono odpowiednie profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej

wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, realizuje w pełni powyższe cele i rekomendacje.

6.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW) dla gminy Prażmów określają ramy rozwoju przestrzennego w południowej części podregionu warszawskiego stołecznego, z naciskiem na funkcje rolnicze, mieszkaniowe i komunikacyjne w aglomeracji warszawskiej.

Gmina Prażmów leży w strefie uzupełniającej aglomerację warszawską, gdzie priorytetem jest ochrona obszarów rolnych wysokiej klasy (klasy I-III), rozwój osadnictwa wiejskiego oraz infrastruktury drogowej (DK50/S7) i kolejowej. Dominują funkcje rolniczo-mieszkaniowe z ograniczeniami dla przemysłu ciężkiego; dopuszczalne są inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne i usługi lokalne, z ochroną walorów krajobrazowych i przeciwpowodziowych.

Dla gminy Prażmów dominują przeznaczenia rolnicze (R) i mieszkaniowo-usługowe (MN, RM), z ochroną krajobrazu i ograniczeniami dla intensywnej urbanizacji

6.3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

6.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Znaczna część obszaru gminy Prażmów objęta jest obszarowymi formami ochronnymi, częściowo na siebie zachodzącymi. Jedynie tereny na południu od m. Błonie do m. Bronisławów oraz od m. Wola Prażmowska do m. Jaroszowa Wola nie są pokryte obszarowymi formami ochrony. Powierzchniowo dominującą formą ochrony przyrody jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zajmujący 3988,86 ha. Znaczną powierzchnię zajmuje również Chojnowski Park Krajobrazowy (1786,91ha) oraz jego otulina (1861,04 ha). Ponadto, w północno-zachodniej części gminy zlokalizowane są dwa rezerваты przyrody: Łoś (10,76 ha) oraz Skarpa Jeziorki (7,47 ha). Na terenie gminy znajduje się 9 pomników przyrody.

Rezerwat przyrody Łoś

Zlokalizowany w północno-zachodniej części gminy obszar o pow. 10,76 ha objęty ochroną rezerwatową w 1989 r. na mocy zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 11 maja 1989 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1989 r. Nr 17, poz. 120). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie rezerwatu Łoś (Dz. Urz. z 2021 r. poz. 2848). Celem ochrony jest zachowanie naturalnego zbiorowiska leśnego – grądu niskiego z wielogatunkowym, dorodnym drzewostanem i bogatym runem. Dla niniejszego rezerwatu nie ustanowiono planu ochrony ani zadań ochronnych.

Rezerwat przyrody Skarpa Jeziorki

Zlokalizowany w zachodniej części gminy obszar o powierzchni 7,47 ha został ustanowiony w 1994 r. na mocy zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 31 grudnia 1993 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1994 r. Nr 5, poz. 42). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie rezerwatu Skarpa Jeziorki (Dz. Urz. z 2021 r. poz. 2850). Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych zbiorowisk grądowych z licznymi pomnikowymi drzewami oraz skarpy doliny rzeki Jeziorki. Dla niniejszego rezerwatu nie ustanowiono planu ochrony ani zadań ochronnych.

Park krajobrazowy

Chojnowski Park Krajobrazowy

Chojnowski Park Krajobrazowy został utworzony w 1993 r. na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 9, poz. 100 z 15 czerwca 1993 r.), obejmując północną i zachodnią część gminy Prażmów. Chojnowski Park Krajobrazowy na terenie gminy Prażmów zajmuje powierzchnię 1786,91 ha zaś jego otulina 1861,04 ha. Aktualnie obowiązującym aktem jest uchwała Nr 156/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 13335).

Na obszarze parku obowiązują następujące cele ochrony:

I. Ochrona wartości przyrodniczych:

- ochrona cennego kompleksu Lasów Chojnowskich, z występującymi w nim chronionymi i rzadkimi gatunkami roślin, zwierząt i grzybów oraz cennymi siedliskami przyrodniczymi;
- ochrona doliny rzeki Jeziorki, z naturalnym meandrującym korytem oraz ciągnącym się wzdłuż niej pasmem łąk, pastwisk, zadrzewień i lasów łęgowych stanowiącej siedlisko roślin, zwierząt i grzybów charakterystycznych dla tego typu środowisk;
- ochrona fragmentu doliny Wisły ze skarpą jako cennego elementu przyrody nieożywionej oraz ostoju wielu ważnych dla Niżu Polskiego gatunków fauny, flory i grzybów.

II. Ochrona wartości historycznych i kulturowych:

- ochrona swoistego charakteru zabudowy podmiejskiej i wiejskiej, w tym cennych zespołów parkowo–dworskich i willowych;
- ochrona i upowszechnianie wartości historycznych Lasów Chojnowskich jako terenu ważnych wydarzeń, w szczególności w okresach powstań narodowych oraz obu wojen światowych;
- ochrona w krajobrazie Parku cennych z punktu widzenia historycznego i kulturowego miejsc pamięci narodowej, cmentarzy wojennych, kaplic i krzyży przydrożnych.

III. Ochrona walorów krajobrazowych:

- ochrona różnorodności krajobrazowej Parku, w tym mozaiki krajobrazów leśnych, łąkowych i dolinowych;
- ochrona krajobrazu przyrodniczo – kulturowego charakterystycznego dla południowych obrzeży aglomeracji warszawskiej;
- ochrona malowniczej skarpy wiślanej z licznymi jarami i wąwozami;
- ochrona krajobrazów dolin rzek: Wisły, Jeziorki, Zielonej, Tarczynki i Małej.

Chojnowski Park Krajobrazowy posiada uchwalony i obowiązujący do roku 2029 Plan Ochrony (Uchwała Nr 228 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego), który w rozdziale 6 wprowadza ustalenia do dokumentów planistycznych uwzględniające m.in.:

I. nieprzekraczalna linia nowej zabudowy zlokalizowana co najmniej:

- 10 m od granicy lasów oraz terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zalesienie, o powierzchni całkowitej do 5 ha,
- 50 m od granicy lasów oraz terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zalesienie, o powierzchni całkowitej powyżej 5 ha,

- 100 m od granicy naturalnych cieków i zbiorników wodnych,
- II. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej i rekreacji indywidualnej – minimum 1500 m², przy czym należy dążyć, w przypadku zaistnienia lokalnych możliwości, do zwiększania powierzchni działki,
 - dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla zabudowy zlokalizowanej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy lub stanowiącej jej logiczną kontynuację ruralistyczną, wielkość nowo wydzielanej działki może być mniejsza pod warunkiem podporządkowania jej zasadom kontynuacji układu urbanistycznego i ruralistycznego i możliwości realnego zagospodarowania,
 - dla działek przeznaczonych pod lokalizację inwestycji celu publicznego brak minimalnej wielkości działki,
- III. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla nowo projektowanych działek:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacji indywidualnej – 70%,
 - dla zabudowy zlokalizowanej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy lub stanowiącej jej logiczną kontynuację urbanistyczną lub ruralistyczną – wielkości powierzchni biologicznie czynnej wynikać powinna z przepisów odrębnych lub realnych możliwości zagospodarowania nieruchomości
– z zastrzeżeniem, że każda niezagospodarowana część nieruchomości powinna zostać przeznaczona pod tereny zieleni,
 - dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 25% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej – 45 % powierzchni działki, dla zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji – 55% powierzchni działki,
- IV. niedopuszczenie do wprowadzania zabudowy wielorodzinnej, z wyjątkiem adaptacji i dostosowania pod względem wymogów formalno-prawnych istniejącej zabudowy,
- V. maksymalna wysokość nowej zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej i rekreacji indywidualnej określona w oparciu o analizę parametrów urbanistycznych sporządzoną w trakcie opracowywania dokumentów planistycznych dla danego obszaru funkcjonalnego lub miejscowości, z zastrzeżeniem, że nowo projektowana zabudowa nie może być wyższa od zabudowy przeważającej w danej miejscowości oraz nie wyższa niż 10,00 m n.p.t. w przypadku zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej i rekreacji indywidualnej oraz nie wyższa niż 12,00 m n.p.t. w przypadku zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – do 6 m n.p.t. za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą produkcji rolnej dla których dopuszcza się większą wysokość zabudowy z zastrzeżeniem, że należy dążyć do minimalizowania wysokości tych obiektów lub urządzeń,
 - brak dla: kominów, masztów, urządzeń infrastruktury technicznej i podobnych, budynków,
 - użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów budowlanych związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym oraz ochroną lasów – z

zastrzeżeniem, że należy dążyć do minimalizowania wysokości tych obiektów lub urządzeń.

Ponadto, w zakresie realizacji infrastruktury komunalnej i komunikacyjnej, wprowadza zasadę niedopuszczania do lokalizacji turbin i farm wiatrowych.

Obszary Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony w 1997 r. na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. z 1997 r. Nr 43, poz. 149). Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje północną część gminy Prażmów (7048,93 ha). Na Obszarze wprowadza się ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej (§ 3. pkt.1–3 Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870).

Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Ograniczenia użytkowania

Na obszarze na podstawie rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zmienionego przez rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. i uchwałę nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii.

Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ze zm.) w § 6. pkt. 2–6 wprowadza odstępstwa od ww. zakazów (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870).

Pomniki przyrody

Zgonie z Centralnym Rejestrem Form Ochrony Przyrody (CRFOP) na terenie gminy Prażmów znajduje się 9 pomników przyrody, z czego 3 to pomniki wieloobietkowe. Pomniki przyrody w gminie Prażmów to głównie okazy dębu szypułkowego *Quercus robur* oraz lipy drobnolistnej *Tilia cordata*, ale także buk pospolity *Fagus sylvatica*, kasztanowiec *Aesculus hippocastanum*, sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, sosna amerykańska (Wejmutka) *Pinus strobus*, tulipanowiec amerykański *Liriodendron tulipifera*, wiąz pospolity *Ulmus minor*.

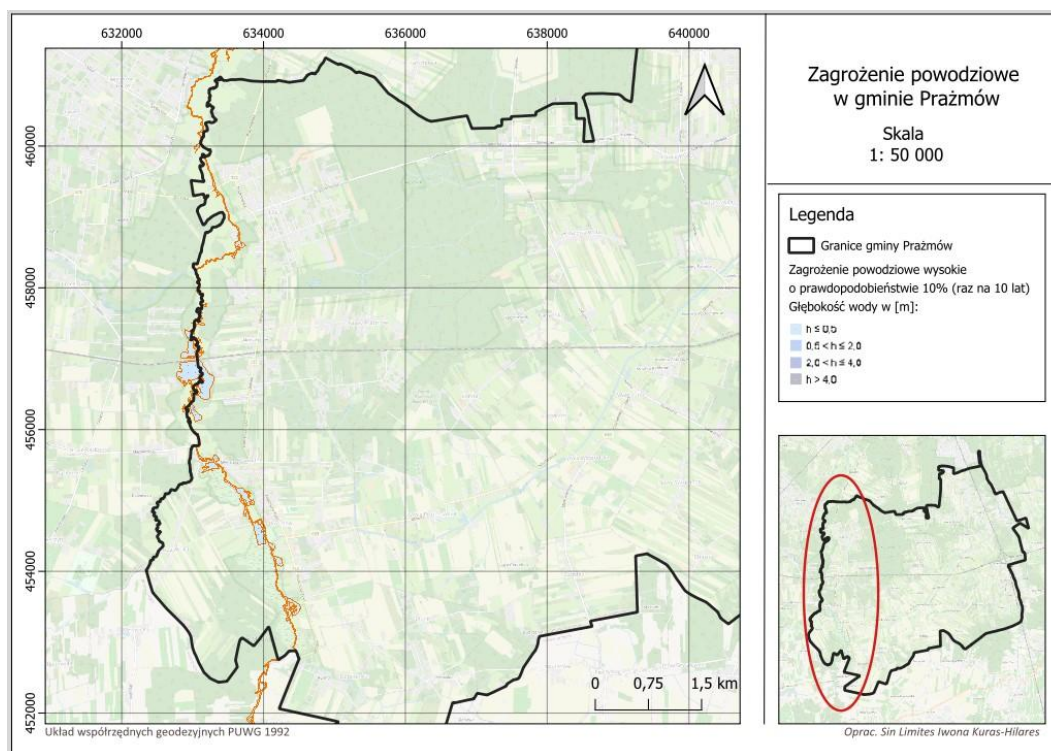
6.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Według Map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, dostępnych na stronie internetowej Informatycznego Systemu Osłony Kraju, na terenie gminy Prażmów występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzek. Obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego na terenie gminy są obszary i tereny zalewowe wzdłuż rzeki Jeziorki. W rejonie w/w terenów, wskazuje się na występowanie następujących obszarów zagrożenia powodziowego:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% (raz na 10 lat);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1% (raz na 10 lat);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% (raz na 10 lat).

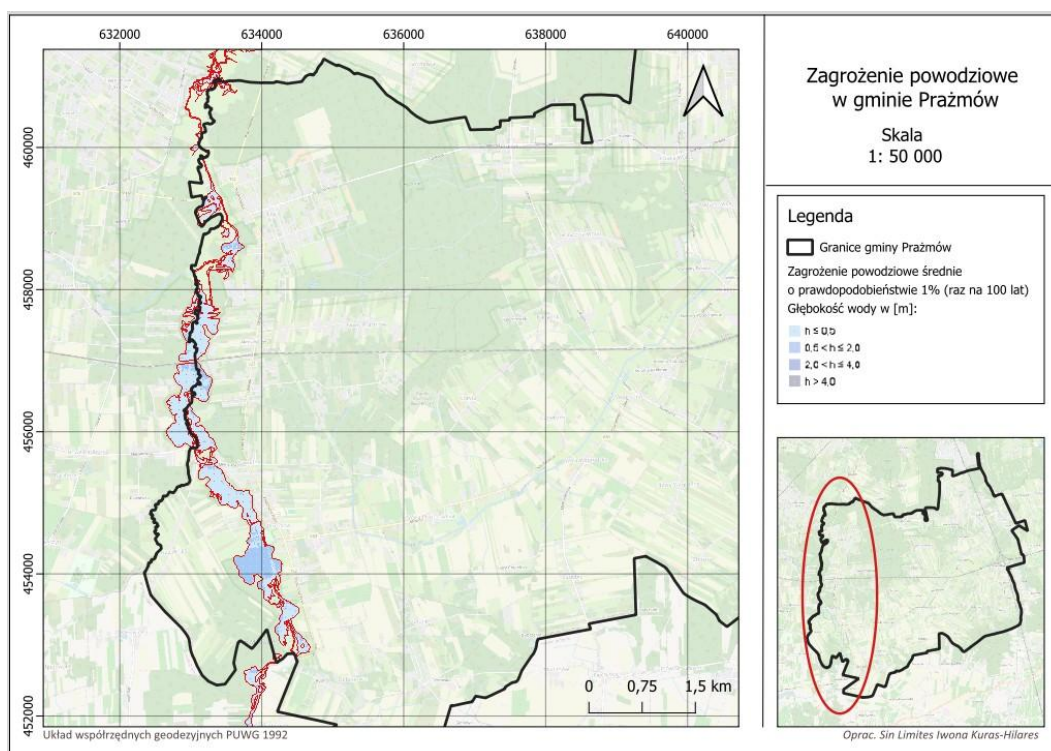
Zasięg obszarów zagrożenia powodziowego nie obejmuje terenów aktualnie zabudowanych. Należy pamiętać, że każda, nawet najmniejsza rzeka może spowodować lokalne podtopienie lub zalanie terenu. Zasięg terenów zagrożonych wystąpieniem powodzi, zaprezentowano na poniższych rysunkach.

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



Rys. 1. Obszary zagrożone powodzią w gminie Prażmów o prawdopodobieństwie wystąpienia Q10% (raz na 10 lat)

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.



Rys. 2. Obszary zagrożone powodzią gminy Prażmów o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat)

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.

6.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

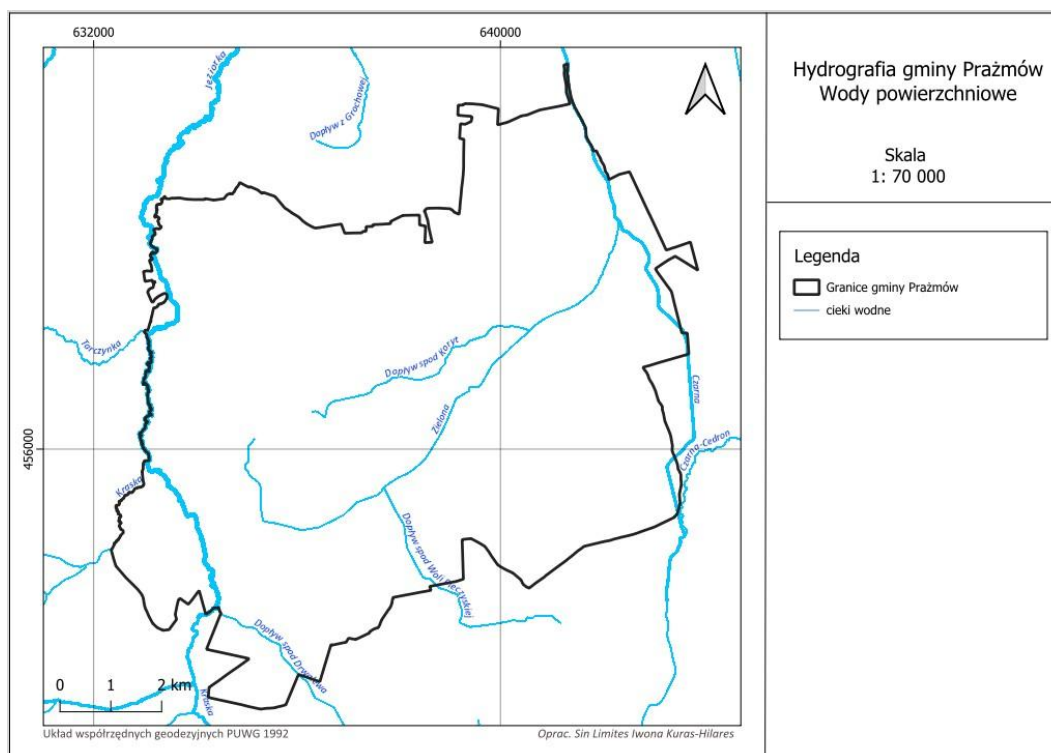
Wody powierzchniowe są jednym z podstawowych elementów krajobrazu, decydują o bogactwie i różnorodności ekosystemów, spełniają funkcje społeczne i gospodarcze. Sieć rzeczną (cieki i zbiorniki wodne) gminy Prażmów jest rozbudowana, stanowią niewielkie rzeki, częściowo zamienione w kanały, uzupełnione przez rowy melioracyjne (zaliczane są do sztucznych cieków wodnych) oraz spośród zbiorników wodnych: mniejsze jeziora, zbiorniki oraz stawy. Do głównych rzek omawianego terenu należą: Jeziorka, będąca dopływem Wisły i stanowiąca zachodnią granicę gminy, Zielona i Tarczynka. Ogółem na terenie gminy występuje 23,4 km rzek i potoków oraz 7,7 km kanałów. Na obszarze gminy nie występują wody zaliczane do jezior głównych. Obszar gminy pod względem hydrograficznym położony jest w dorzeczu Wisły, zlewni I rzędu – Wisły od Wieprza do Narwi oraz w większości zlewni III rzędu – rzeki Jeziorki, oraz na niewielkiej powierzchni (ok. 19 ha) Wisły od Pilicy do Świdra.

Rzeka Jeziorka jest rzeką II rzędu i stanowi lewy dopływ Wisły. Długość rzeki wynosi 66 km, szerokość od kilku do kilkunastu metrów. Powierzchnia jej zlewni wynosi 989,4 km². Swój początek Jeziorka bierze w rejonie na terenie gruntów wsi Dębiny Osuchowskie. Do Wisły uchodzi niedaleko wsi Obórki w gminie Konstancin-Jeziorna. Jeziorka w górnym biegu płynie w wąskiej dolinie, zajętej przez łąki i pastwiska, która po kilkunastu kilometrach rozszerza się. Po przyjęciu z prawej strony Kraski rzeka zmienia bieg z równoleżnikowego na południkowy, a poniżej ujścia Tarczynki (największy lewy dopływ) płynie na północny wschód. Bieg rzeki jest w wielu miejscach kręty, koryto raczej wąskie i niezbyt głębokie, dno i brzegi w większości są piaszczyste. Średni przepływ rzeki w jej dolnym biegu wynosi 2,0 m³/s, a rozpiętość wahań stanów wody sięga 3,5 metra. Do głównych dopływów.

Rzeka Zielona przepływa przez gminy Prażmów i Piaseczno. Źródła Zielonej znajdują się w okolicy miejscowości Nowy Prażmów, a ujście do rzeki Jeziorki w miejscowości Żabieniec koło Piaseczna. Odcinek Zielonej od wsi Krępa do ujścia w Żabieńcu zwany jest również Kanał Czarna lub Czarna.

Rzeka Tarczynka to jeden z większych dopływów Jeziorki, o długości 19 km, która swój początek zaczyna na gruntach wsi Bystrzanów. Uregulowany odcinek stanowi zaledwie 27% jej długości i obejmuje jedynie fragment rzeki w okolicach Tarczyna, gdzie przepływa przez szereg stawów hodowlanych. W końcowym biegu przepływa przez lasy łęgowe na terenie rezerwatu Skarpa Jeziorki. Uchodzi do Jeziorki w miejscowości Łoś.

Sieć hydrograficzną gminy tworzą również mniejsze ciek i drobne zagłębienia bezodpływowe i rowy melioracyjne. Znajdują się tu również kompleksy stawów, które są często zaniedbane i nieużytkowane. Stawy znajdują się w miejscowościach Wola Prażmowska, Wola Wągrodzka, Wągrodnio i Uwielin. Zbiorniki wodne znajdują się w miejscowościach Ustanów, Ludwików i Nowy Prażmów. Sadržawka w miejscowości Gabryelin.



Rys. 3. Wody powierzchniowe płynące w rejonie gminy Prażmów
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.

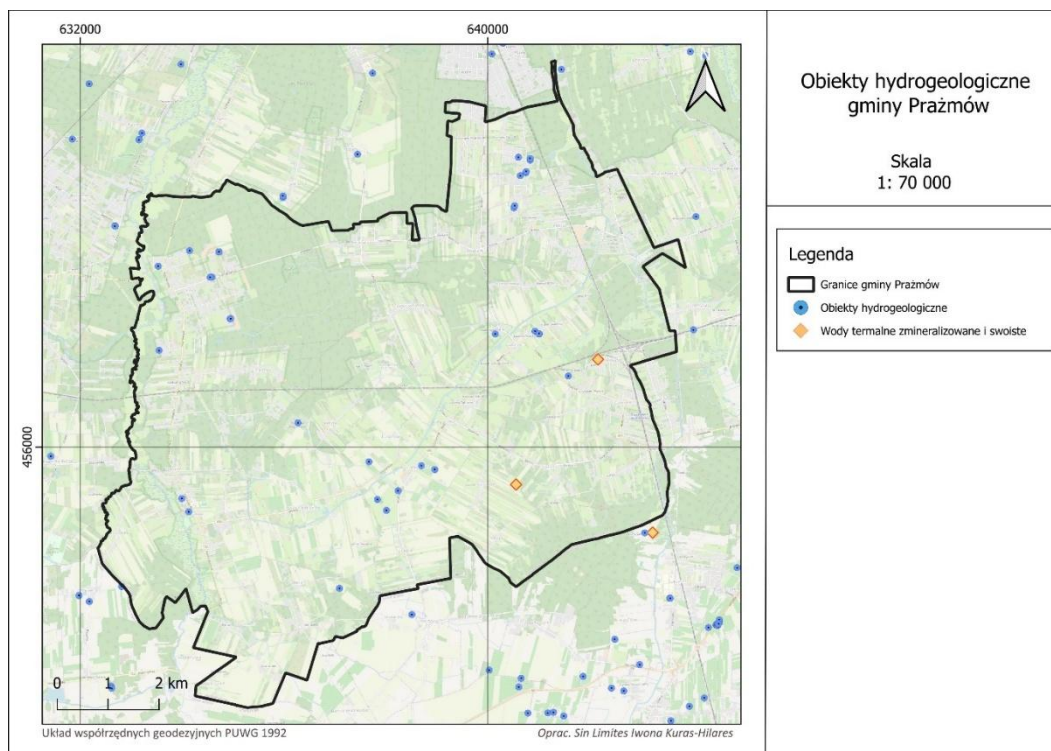
Większość wyznaczonych stref funkcjonalnych na terenach w sąsiedztwie cieków wodnych, stanowią tereny otwarte. Obszary, na których dopuszcza się zabudowę na terenach zmeliorowanych, pokrywają się z wyznaczonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i muszą uwzględniać warunki pozwalające na prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych.

6.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z mapą osuwisk udostępnioną przez Państwowy Instytut Geologiczny – PIB w granicach gminy nie występują tereny na terenie gminy, nie rozpoznano obszarów osuwisk. Występują natomiast – w zachodniej części gminy (m. Łoś, na północ od m. Prażmów) – tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

6.3.5. Strefy ochronne ujęć wód

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrywania ludności w wodę do spożycia ustanawia się strefy ochronne wód, które obejmują teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej, która dotyczy obszaru zasilania ujęcia wody. Ich strefy ochrony bezpośredniej to tereny ogrodzone wokół ujęć. Na terenach ochrony bezpośredniej zakazuje się m.in. użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.



Rys. 4. Obiekty hydrogeologiczne gminy Prażmów
 Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.

6.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

System wód powierzchniowych na terenie gminy tworzą przede wszystkim rzeki – Jeziorka, Zielona, Tarczynka i niewielkie ciek wodne. Ich układ uzupełnia sieć rowów melioracyjnych. Największą rzeką jest Jeziorka, która jest rzeką II rzędu i stanowi lewy dopływ Wisły. Długość rzeki wynosi 66 km, szerokość od kilku do kilkunastu metrów.

Sieć hydrograficzną gminy tworzą również mniejsze ciek oraz drobne zagłębienia bezodpływowe i rowy melioracyjne. Znajdują się tu również kompleksy stawów, które są często zaniedbane i nieużytkowane. Stawy znajdują się w miejscowościach Wola Prażmowska, Wola Wągorzka, Wągorzno i Uwieline. Zbiorniki wodne znajdują się w miejscowościach Ustanów, Ludwików i Nowy Prażmów. Sadržawka w miejscowości Gabryelin.

6.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie map udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny na obszarze gminy nie występują tereny złóż mineralnych, obszary perspektywiczne i prognostyczne ani tereny o wydanych koncesjach poszukiwawczych.

Niewielkie ilości piasku były wydobywane w Prażmowie. Z uwagi na płytkie występowanie wody podziemnej eksploatacja została przerwana. Pozostałe po wydobywaniu wyrobisko zostało częściowo zrehabilitowane poprzez zasypianie.

W zachodniej części gminy występują pokłady torfów. W dolinie rzeki Jeziorki występuje torf trzcinowo-drzewny o miąższości nieznacznie przekraczającej 1,0 m. Torf w rejonie miejscowości Uwieline jest drzewny o niewielkiej miąższości 0,67 – 0,71 m. Na terenie gminy nie prowadzi się eksploatacji torfu.

6.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary perspektywiczne i prognostyczne ani tereny o wydanych koncesjach poszukiwawczych (por. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.**).

6.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Prażmów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Prażmów znajduje się 14 zabytków wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz 16 zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zachowany do dziś krajobraz kulturowy gminy kształtował się w końcu XIX i początku XX wieku. Wsie mają najczęściej formy przysiółków ulicowych, o raczej skupionej zabudowie zagrodowej lub grup budynków. Budynki ustawione kalenicowo do drogi stanowią formę przeważającą, choć spotykane są również układy szczytowe. Zabytkową architekturę sakralną reprezentuje kościół parafialny p.w. Św. Franciszka z Asyżu, w którym znajdują się: barokowe ołtarze pochodzące z kościoła jezuitów z Warszawy, chrzcielnica zwieńczona rzeźbami Chrystusa i Jana Chrzciciela, tablice Ryxów. Najliczniejszą grupę obiektów zabytkowych stanowią zespoły dworskie; budynki wraz z założeniami parkowymi o charakterze krajobrazowym z końca XIX w. Zachowane zespoły dworskie znajdują się w Prażmowie, Woli Prażmowskiej i Ustanowie. Najciekawszy to pałacyk Ryxa w Prażmowie – budynek dworski murowany koniec XIX w. Klasycystyczny budynek jest murowany, zbudowany na planie prostokąta, przykrytym dachem naczółkowym. Na froncie okazały herb Ryxów – Pierścień. Na terenie gminy zachowały się nieliczne drewniane budynki mieszkalne posiadające wartość zabytkową. Zabudowa mieszkaniowa, pomimo surowych form wystroju architektonicznego oraz przeważnie złego stanu technicznego, zachowała zabytkowy charakter. We wsi Zadębie została wpisana do rejestru zabytków drewniana chałupa (Zadębie nr 16). W gminie zachowały się pozostałości czterech parków dworskich (Prażmów, Wola Prażmowska, Ustanów, Łoś). Są to parki krajobrazowe, pochodzą głównie z XIX/XXw. Najlepiej zachowany jest park w Prażmowie, pozostałe zachowane w niewielkim stopniu o zatartym układzie kompozycyjnym, wymagają rewaloryzacji.

Do wartości kulturowych gminy należą też dwa cmentarze: w Jeziórku – Ustanówku i w Prażmowie. Na terenach wsi Krępa znajduje się cmentarz żołnierzy rosyjskich i niemieckich z 1915 roku.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (rejestr zabytków nieruchomych)

Lp.	Lokalizacja	Obiekt	Datowanie	Ewidencja	Rejestr A	Nr decyzji	Id
1.	Łoś ul. Parkowa	Park		1980	ewid.		105353
2.	Prażmów ul. Czołchańskiego	Cmentarz parafialny	poł. XIX w.	1985	ewid.		105354
3.	Prażmów ul. Czołchańskiego	Grobowiec Ryxów z kapliczką	XVIII/XIX w.	1967	ewid.		105356
4.	Prażmów Kasztanów al. 1	Stajnia z d. zespołu dworskiego*	I poł. XIX w.	1959	1088	07.04.1977	105346
5.	Prażmów Kasztanów al. 12/Ryxa 41	Dwór	I poł. XIX w.	1959	1087/46	17.05.1956	105349
6.	Prażmów Kasztanów al. 12/Ryxa 41	Park dworski	I poł. XIX w.	1979	1087/46	17.05.1956	105348
7.	Prażmów Kasztanów al. 4 (d. 1)	Gorzelnia z d. zespołu dworskiego	I poł. XIX w.	1959	1088	07.04.1977	105345
8.	Prażmów ul. Ryxa 35 C	Kościół p.w. św. Franciszka	1800–1817, 1871	2001	1086/713	05.05.1962	105347
9.	Prażmów ul. Ryxa 35 C	Cmentarz przykościelny	I poł. XIX w.	1985	ewid.		105355
10.	Ustanów ul. Parkowa 4	Park		1980	ewid.		105357
11.	Wola Prażmowska ul. Główna 51	Owczarnia z zespołu folwarcznego	IV ćw. XIX w., l. 20. XX w.	1994	ewid.		105351
12.	Wola Prażmowska ul. Główna 57	Dwór z zespołu folwarcznego (ob. Biblioteka)	IV ćw. XIX w., l. 20. XX w.	1994	ewid.		105352
13.	Wola Prażmowska ul. Główna 57	Park		1980	ewid.		105358
14.	Zadębie nr 16	Chałupa	XIX/XX w.		1221	16.03.1983	105344

Tabela 5. Wykaz obiektów wpisanych do ewidencji i rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (rejestr zabytków nieruchomych)

Źródło://mwkz.pl/zabytki/rejestr-i-ewidencja-zabytkow (stan na czerwiec 2025)

Lp.	Lokalizacja	Obiekt
1.	Cmentarz wojenny	Krępa ul. Dojazdowa dz. nr 172
2.	Pozostałość parku	Łoś ul. Parkowa
3.	Cmentarz parafialny	Prażmów ul. Czołchańskiego
4.	Cmentarz przykościelny	Prażmów ul. Ryxa 35c
5.	Dwór Ryxów	Prażmów ul. Ryxa 41c
6.	Gorzelnia w zespole dworskim	Prażmów al. Kasztanów 4
7.	Grobowiec Ryxów z kapliczką	Prażmów ul. Czołchańskiego

Lp.	Lokalizacja	Obiekt
8.	Kościół św. Franciszka	Prażmów ul. Ryxa 35c
9.	Park dworski	Prażmów ul. Ryxa 41c
10.	Dwór	Ustanów ul. Parkowa 4
11.	Park dworski	Ustanów ul. Parkowa 4
12.	Dwór	Wola Prażmowska ul. Główna 57
13.	Park dworski	Wola Prażmowska ul. Główna 57
14.	Zespół folwarczny – budynek nr 8 owczarnia	Wola Prażmowska ul. Główna 51
15.	Chałupa drewniana	Zadębie 16
16.	Młyn	Zawodne ul. Młynarska 5

Tabela 6. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków

Źródło://mwkz.pl/zabytki/rejestr-i-ewidencja-zabytkow (stan na czerwiec 2025)

Stanowiska archeologiczne

O historii terenów gminy świadczą również stanowiska archeologiczne. Na terenie gminy Prażmów znajduje się szereg stanowisk archeologicznych datowanych w różnym okresie – od okresu neolitu (tj. od ok. 6000 lat), epoki brązu i żelaza, kultury łużyckiej, starożytności i średniowiecza. Najstarsze zewidencjonowane ślady działalności ludzkiej z terenu gminy Prażmów związane są z młodszą epoką kamienia (neolit). Duża grupa stanowisk pochodzi też z przełomu epoki kamienia oraz epoki brązu. Zlokalizowane są przede wszystkim w Zawodnem, Wilczej Wólce i Krępie, choć pojedyncze przypadki znajdują się w większości miejscowości gminy. Jedno stanowisko w Jaroszowej Woli pochodzi z epoki żelaza. Kolejną epoką, z której odnotowuje się pozostałości osadnictwa pradziejowego jest okres lateński i okres wpływów rzymskich, gdzie można zaobserwować m.in. osadnictwo grup ludności kultury przeworskiej. Stanowiska te znajdują się w obrębie wsi Wilcza Wólka i Zawodne. W okresie średniowiecznym i nowożytnym można wyróżnić duże nasycenie osadnictwa, skutkujące odkryciem dużej liczby faktów osadniczych. Stanowiska z tej epoki można znaleźć w większości miejscowości gminy.

Na obszarze gminy nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych prowadzonego przez Narodowy Instytut Dziedzictwa. Na terenie opracowania planu występują liczne stanowiska archeologiczne (106 stanowisk) rozpoznane w ramach programu AZP oraz zewidencjonowane w ramach gminnej ewidencji zabytków, założonej w 2011 roku, a zaktualizowanej w 2018 roku. Ponadto, zostały również wyznaczone strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej w rejonach wsi: Zawodne, Wilcza Wólka, Wola Prażmowska, Błonie, Zadębie, Biały Ług.

Stanowiska archeologiczne

Lp.	Arkusze / nr stanowiska	Miejscowość	Funkcja i chronologia
1	61–67/1	Ustanów	ślad osadnictwa (XIV w.)
2	61–67/2	Ustanów	ślad osadnictwa (średniowiecze)
3	62–65/24	Łoś	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)
4	62–65/25	Zawodne	ślady osadnictwa (późny neolit, epoka brązu)
5	62–65/26	Zawodne	ślad osadnictwa (epoka brązu)
6	62–65/27	Zawodne	ślad osadnictwa (okres halsztacki/okres lateński)

Lp.	Arkusze / nr stanowiska	Miejscowość	Funkcja i chronologia
7	62–65/35	Aleksandrów	ślad osadnictwa (neolit)
8	62–66/1	Nowy Prażmów	osada (nowożytność)
9	62–66/10	Uwieliny	ślad osadnictwa
10	62–66/11	Wągradno	osada (nowożytność), ślad osadnictwa(średniowiecze)
11	62–66/12	Wągradno	ślady osadnictwa (wczesne średniowiecze, nowożytność)
12	62–66/13	Wągradno	osady (średniowiecze XII–XIII w., nowożytność)
13	62–66/14	Uwieliny	osada (nowożytność)
14	62–66/15	Uwieliny	osada (nowożytność), ślad osadnictwa (średniowiecze)
15	62–66/16	Kędzierówka	osada (średniowiecze/nowożytność XV, XVI, XVII w.)
16	62–66/17	Uwieliny	osady (średniowiecze XII–XIII w., średniowiecze/nowożytność XV, XVI, XVII w.)
17	62–66/18	Ustanówek	osada (nowożytność), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze)
18	62–66/19	Krupia Wólka	osada (nowożytność)
19	62–66/2	Jaroszowa Wola	osada (epoka brązu/epoka żelaza)
20	62–66/20	Uwieliny	ślad osadnictwa
21	62–66/21	Wągradno	osada (średniowiecze)
22	62–66/3	Piskórka	osada (nowożytność), ślad osadnictwa (średniowiecze)
23	62–66/4	Jaroszowa Wola	osada (nowożytność)
24	62–66/5	Kamionka	osady (wczesne średniowiecze,
25	62–66/6	Kamionka	osada (nowożytność)
26	62–66/7	Krupia Wólka	ślad osadnictwa
27	62–66/8	Ustanów	osada
28	62–66/9	Uwieliny	ślad osadnictwa
29	62–67/10	Jeziórka (– Ustanówek)	ślady osadnictwa (starożytność, neolit/wczesna epoka brązu)
30	62–67/11	Jeziórka (– Ustanówek)	osada (wczesna epoka brązu), ślady osadnictwa (neolit)
31	62–67/20	Krępa	osada (średniowiecze XIII/XIV w.), ślad osadnictwa (epoka kamienia/wczesna epoka brązu)
32	62–67/21	Krępa	ślad osadnictwa (neolit/wczesna epoka brązu)
33	62–67/22	Krępa	ślad osadnictwa (epoka kamienia/wczesna epoka brązu)
34	62–67/26	Krępa	ślad osadnictwa (neolit)
35	62–67/27	Krępa	osada (wczesne średniowiecze)
36	62–67/29	Bronisławów	ślad osadnictwa (paleolit)
37	62–67/8	Jeziórka (– Ustanówek)	osada (średniowiecze)
38	62–67/9	Jeziórka (– Ustanówek)	ślad osadnictwa (epoka brązu)
39	63–65/10	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (epoka kamienia/wczesna epoka brązu)
40	63–65/11	Wilcza Wólka	osady (okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze)
41	63–65/12	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (starożytność)
42	63–65/13	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (starożytność)
43	63–65/14	Wilcza Wólka	osada (późny okres lateński/okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa (nowożytność)
44	63–65/15	Wilcza Wólka	osada, ślad osadnictwa (epoka kamienia/wczesna epoka brązu)
45	63–65/16	Wilcza Wólka	ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu, średniowiecze)
46	63–65/17	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
47	63–65/18	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)

Lp.	Arkusze / nr stanowiska	Miejscowość	Funkcja i chronologia
48	63–65/19	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
49	63–65/20	Wilcza Wólka	ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu, starożytność)
50	63–65/21	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
51	63–65/22	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
52	63–65/23	Wilcza Wólka	ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu)
53	63–65/24	Wilcza Wólka	osada (wczesna epoka brązu), ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu, starożytność)
54	63–65/25	Wilcza Wólka	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, późny okres wpływów rzymskich)
55	63–65/26	Wilcza Wólka	ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu, starożytność)
56	63–65/27	Wilcza Wólka	ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu)
57	63–65/28	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
58	63–65/33	Zawodne	osada (średniowiecze XII, XIII, XIV w.)
59	63–65/34	Zawodne	osady (okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze XI–XII w.), ślad osadnictwa (neolit)
60	63–65/38	Wilcza Wólka	ślad osadnictwa (nowożytność)
61	63–66/1	Wilcza Wólka	osada (średniowiecze XV–XVI w.), ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
62	63–66/10	Prażmów	osada, ślad osadnictwa (nowożytność)
63	63–66/11	Prażmów	ślady osadnictwa (wczesne średniowiecze, nowożytność)
64	63–66/12	Prażmów	osada (średniowiecze), ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
65	63–66/13	Prażmów	osady (późne średniowiecze, nowożytność)
66	63–66/14	Wola Wągradzka	osada (okres wpływów rzymskich)
67	63–66/15	Wola Wągradzka	ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
68	63–66/16	Wola Wągradzka	osada (średniowiecze XIV, XV, XVI w.)
69	63–66/17	Ludwików	ślad osadnictwa (późne średniowiecze)
70	63–66/18	Kolonia Gościeńczyce	osada (nowożytność), ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
71	63–66/19	Kolonia Gościeńczyce	osada (okres wpływów rzymskich)
72	63–66/2	Wilcza Wólka	osada (średniowiecze XV–XVI w.), ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
73	63–66/20	Kolonia Gościeńczyce	osada (okres wpływów rzymskich)
74	63–66/21	Kolonia Gościeńczyce	osada (okres wpływów rzymskich)
75	63–66/22	Błonie	osada (okres wpływów rzymskich)
76	63–66/23	Dobrzemica	ślad osadnictwa
77	63–66/24	Wola Wągradzka	osada (nowożytność), ślad osadnictwa
78	63–66/25	Wola Wągradzka	osada (średniowiecze)
79	63–66/26	Wola Wągradzka	ślad osadnictwa
80	63–66/27	Biały Ług	osada (późne średniowiecze), ślad osadnictwa (nowożytność XVII, XVIII w.)
81	63–66/28	Chosna	ślad osadnictwa

Lp.	Arkusze / nr stanowiska	Miejscowość	Funkcja i chronologia
82	63–66/29	Zadębie	osada (okres wpływów rzymskich/wczesne średniowiecze)
83	63–66/3	Prażmów	osada (wczesne średniowiecze), ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
84	63–66/30	Zadębie	osada (nowożytność)
85	63–66/31	Zadębie	ślad osadnictwa
86	63–66/32	Zadębie	osada (późne średniowiecze), ślad osadnictwa (średniowiecze)
87	63–66/33	Zadębie	ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
88	63–66/34	Wola Prażmowska	osady (okres wpływów rzymskich, nowożytność)
89	63–66/35	Biały Ług	ślad osadnictwa
90	63–66/36	Kolonia Gościeńczyce	ślad osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
91	63–66/37	Kolonia Gościeńczyce	ślady osadnictwa (średniowiecze, nowożytność)
92	63–66/38	Kolonia Gościeńczyce	ślad osadnictwa
93	63–66/39	Kolonia Gościeńczyce	ślad osadnictwa
94	63–66/4	Prażmów	osady (średniowiecze XII, XIII, XIV, XV i XVI w.)
95	63–66/40	Dobrzeńca	ślad osadnictwa (starożytność)
96	63–66/5	Prażmów	osady (okres wpływów rzymskich, średniowiecze, późne średniowiecze)
97	63–66/6	Prażmów	osady (okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze, średniowiecze XIV, XV, XVI w.), ślad osadnictwa okres wpływów rzymskich)
98	63–66/7	Prażmów	ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze)
99	63–66/8	Prażmów	ślad osadnictwa (epoka brązu)
100	63–66/9	Prażmów	osada
101	63–67/27	Ławki /– Stanisławów/	ślady osadnictwa (epoka kamienia/wczesna epoka brązu, neolit)
102	63–67/28	Ławki	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
103	63–67/29	Nowe Wągorodno	ślad osadnictwa (późny neolit/wczesna epoka brązu)
104	63–67/30	Biały Ług	ślad osadnictwa (neolit)
105	63–67/31	Biały Ług	ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
106	63–67/32	Biały Ług	osada (wczesna epoka brązu), ślad osadnictwa (neolit/wczesna epoka brązu)

Tabela 7. Wykaz stanowisk archeologicznych – inwentaryzacja AZP
Źródło: //mwkz.pl/zabytki/rejestr-i-ewidencja-zabytkow (stan na czerwiec 2025)

Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dobra kultury współczesnej to dobra kultury o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej niebędące zabytkami, a będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń. Na terenie gminy Prażmów nie wskazuje się obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

6.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Prażmów nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

6.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze opracowania terenami zamkniętymi są tereny wzdłuż linii kolejowych nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz nr 12 Skierniewice – Łuków.

6.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Prażmów nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

6.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Prażmów nie wskazuje się obszarów przewidzianych do przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Niewielkie ilości piasku były wydobywane w Prażmowie. Z uwagi na płytkie występowanie wody podziemnej eksploatacja została przerwana. Pozostałe po wydobywaniu wyrobisko zostało częściowo zrekultywowane poprzez zasypianie.

6.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

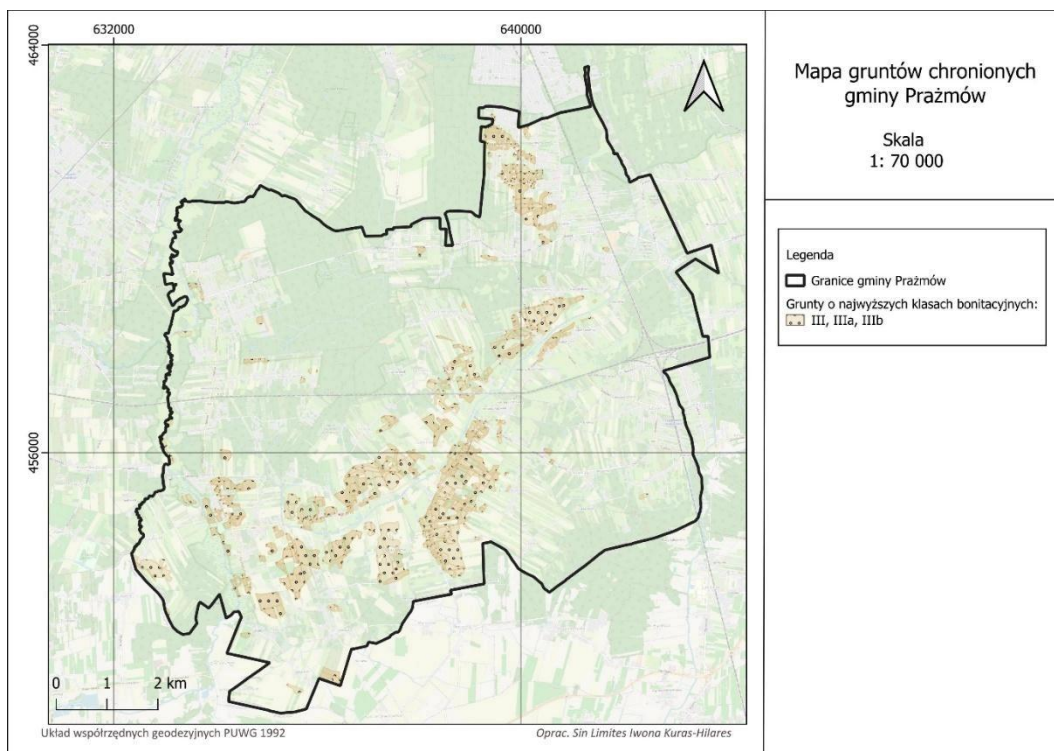
Na obszarze gminy Prażmów nie wskazuje się obszarów przewidzianych do rewitalizacji.

6.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

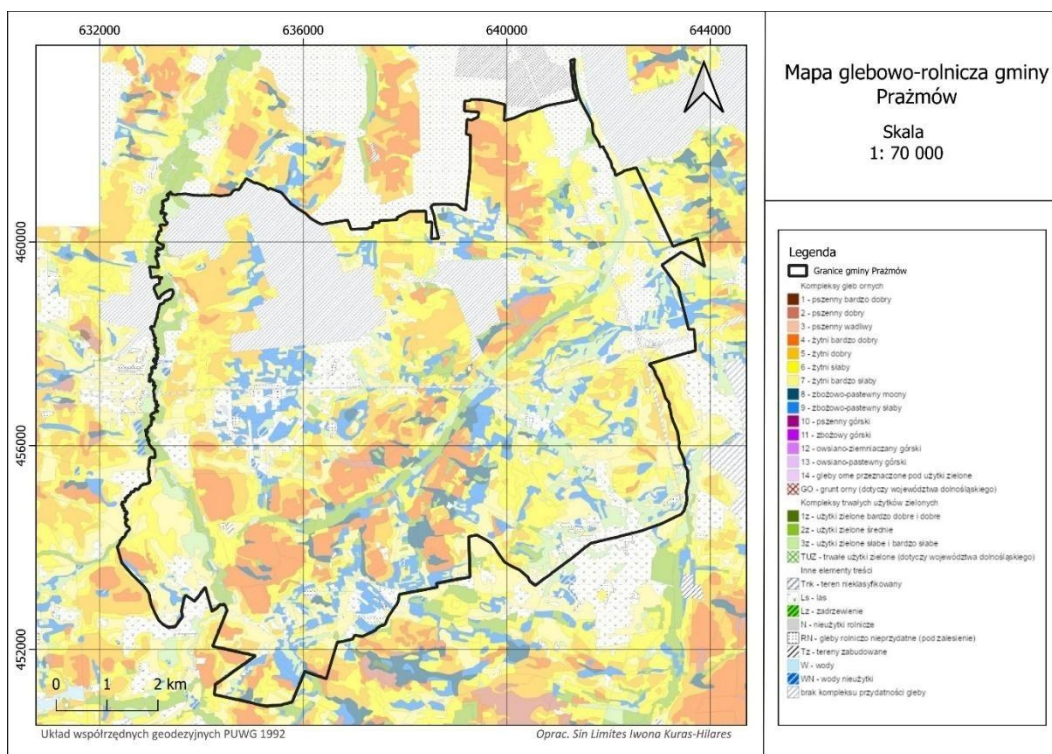
Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Prażmów, Rada Powiatu Piaseczyńskiego nie wprowadziła takiej uchwały, stąd na terenie gminy brak jest wyznaczonych obszarów cichych w aglomeracji lub poza nią.

6.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,

Na obszarze gminy nie występują grunty I ani II klasy bonitacyjnej, a grunty chronione o wysokiej klasie bonitacyjnej (I–III), stanowią niewielki udział w powierzchni gminy Prażmów: 11,56%. Ponadto, głównym komponentem gruntów rolnych chronionych są grunty o klasie bonitacyjnej IIIb z udziałem 9,08%, które są glebami ornymi średnio dobrymi – w porównaniu do gleb klas I i II, posiadają gorsze właściwości fizyczne i chemiczne, odznaczają się dużym wahaniami poziomu wody w zależności od opadów atmosferycznych. W ich obrębie można już zaobserwować procesy degradacji. Grunty ochronne występują przede wszystkim pasowo wzdłuż cieków: Zielona oraz Kraska.



Rys. 5. Grunty wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I–III)
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.



Rys. 6. Mapa glebowo-rolnicza gminy Prażmów. Kompleksy gleb ornych.

Źródło: GUGiK

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.

W granicach administracyjnych gminy Prażmów grunty leśne zajmują obecnie powierzchnię ok. 2159 ha, tj. 24,18% powierzchni gminy. Większość (64%) gruntów leśnych znajduje się we własności Skarbu Państwa i są w zarządzie Lasów Państwowych. Główne kompleksy leśne na terenie gminy

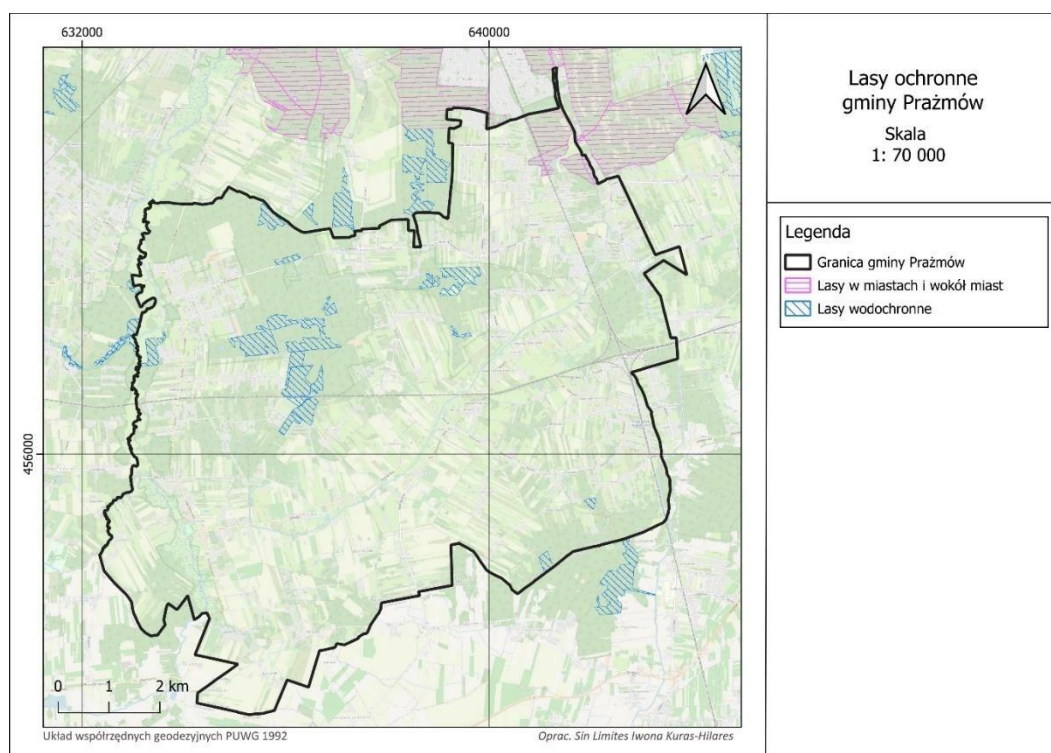
położone są w jej północnej części. Zgodnie z informacjami prezentowanymi w Planie urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Chojnów wyróżnia się tu 13 typów siedliskowych lasu, spośród których na terenie gminy Prażmów: bór świeży (Bśw), bór mieszany świeży (BMśw), bór mieszany wilgotny (BMw), las mieszany świeży (LMśw), las mieszany wilgotny (LMw), las wilgotny (Lw), ols jesionowy (OIJ), ols (Ol). W ich obrębie zidentyfikowano leśne siedliska Natura 2000: 9170 grąd subkontynentalny *Galio Carpinetum, Tilio–Carpinetum, 91D0* kontynentalny bór bagienny, *Vaccinio uliginosi–Pinetum, 91F0* łąkowe lasy dębowo–wiązowo–jesionowe *Ficario–Ulmelum*.

Na terenie gminy Prażmów występują lasy ochronne w zarządzie Lasów Państwowych w kategorii lasów w miastach i wokół miast oraz lasy wodochronne.

Grunty leśne w gminie Prażmów

	Ogółem	Grunty leśne publiczne Skarbu Państwa		Grunty leśne prywatne	
		[ha]	[%]	[ha]	[%]
Prażmów	1 825,39	1 176,21	64	649,18	36

Tabela 8. Struktura własności gruntów leśnych w gminie Prażmów



Rys. 7. Mapa lasów ochronnych gminy Prażmów
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.

6.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Prażmów nie funkcjonują większe zakłady przemysłowe, które stanowiłyby zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. Do obiektów mogących spowodować ewentualne uwolnienie substancji do środowiska można zaliczyć stacje benzynowe.

Według wykazu zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (stanu na 31.12.2024) prowadzonego przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska na terenie województwa mazowieckiego występuje 21 zakładów o dużym ryzyku powstania poważnej awarii przemysłowej oraz 59 zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na terenie gminy Prażmów nie występują zakłady z ww. grup ryzyka.

6.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Prażmów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

7.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

7.1.1 Oświata

Na terenie gminy Prażmów funkcjonują placówki oświatowe obejmujące szkoły podstawowe oraz przedszkole:

- Zespół Szkolno - Przedszkolny w Prażmowie,
- Szkoła Podstawowa im. Żołnierzy AK - Bohaterów Lasów Chojnowskich w Uwielinach,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa Sokrates,
- Gminne przedszkole w Jaroszowej Woli,
- Gminny żłobek Nr 1 w Jaroszowej Woli,
- Małe Przedszkole TU w Gabryelinie,
- Publiczny Punkt Przedszkolny Mały Wielki Człowiek,
- Niepubliczne Przedszkole w Ustanowie "KIDI",
- Niepubliczny Żłobek i Przedszkole "Pracownia Emu",
- Niepubliczny Żłobek i Przedszkole "Małuch",
- Małe Przedszkole TU w Ustanowie.

7.1.2. Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Na terenie gminy Prażmów funkcjonuje SPZOZ w Prażmowie — czyli publiczna przychodnia/zakład opieki zdrowotnej z siedzibą w Prażmowie. Instytucja ta zapewnia mieszkańcom podstawową opiekę medyczną, dysponując wykwalifikowanym personelem. Filia tej placówki działa również w miejscowości Uwieliń.

Dodatkowo, na obszarze gminy funkcjonują dwa gabinety stomatologiczne oraz trzy prywatne apteki.

Podstawową instytucją działającą w obszarze opieki społecznej jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Prażmowie (GOPS). Główna instytucja zapewniająca pomoc socjalną, materialną, wsparcie w kryzysie, pomoc dla osób samotnych, niepełnosprawnych, rodzin w trudnej sytuacji oraz ofiar przemocy. GOPS realizuje też programy takie jak pomoc rzeczowa i materialna, dostawy z Banku Żywności, pomoc prawną i psychologiczną, wsparcie osób z niepełnosprawnością.

7.1.3. Kultura

Na terenie gminy Prażmów działa kilka instytucji i obiektów kulturalnych, które odgrywają ważną rolę w integracji lokalnej społeczności oraz podtrzymywaniu dziedzictwa kulturowego regionu. Główną placówką kulturalną jest Biblioteka Publiczna Gminy Prażmów, pełni rolę lokalnego ośrodka kultury i informacji: wypożyczanie książek, czasopism, audiobooków, filmów; dostęp do internetu, czytelnia; organizowanie wydarzeń kulturalnych, warsztatów, zajęć dla dzieci i dorosłych.

Gmina Prażmów powołuje również Społeczną Radę Kultury Gminy Prażmów – grupę twórczych osób, które będą doradzać, inspirować i współdecydować o tym, jak rozwija się kultura w społeczności.

Na terenie gminy Prażmów działa Wiejski Klub Kultury w Łosiu który jest miejscem spotkań, integracji i rozwijania zainteresowań mieszkańców Łosia i okolicy

Do przestrzeni wykorzystywanych również w celach kulturalnych zalicza się remizy Ochotniczych Straży Pożarnych w: Woli Prażmowskiej, Nowym Prażmowie, Wągradnie, Jeziorku i Uwielinach.

7.1.4. Sport

Na terenie gminy Prażmów nie funkcjonuje jeszcze rozwinięta infrastruktura sportowo-rekreacyjna, obejmująca obiekty miejskie, szkolne oraz ogólnodostępne place i boiska.

Jednakże, gmina Prażmów podejmuje działania mające na celu rozwój i wzmacnianie sportu oraz aktywności fizycznej wśród mieszkańców. Z tego względu powoływana jest Gminna Rada Sportu, stanowiąca ciało doradcze i opiniotwórcze Wójta Gminy Prażmów w zakresie polityki sportowej.

Na terenie gminy działają amatorskie kluby sportowe oraz place zabaw, m.in.:

- Klub Sportowy Jeziorka Prażmów,
- Bushi Team Klub Karate Kyokushin.
- Place zabaw przy Zespole Szkolno- Przedszkolnym w Prażmowie oraz Szkole Podstawowej im. Żołnierzy Armii Krajowej- Bohaterów Lasów Chojnowskich wraz z Oddziałami Przedszkolnymi
- Place zabaw w Woli Prażmowskiej, Białym Ługu ora w Wilczej Wólce

7 listopada 2025 r. została podpisana umowa na dofinansowanie w ramach wdrażania Lokalnej Strategii Rozwoju realizowanej przez Stowarzyszenie Perły Mazowsza - Lokalną Grupę Działania w ramach Planu Strategicznego dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023–2027 dla interwencji I.13.1 LEADER/Rozwój Lokalny Kierowany przez Społeczność (RLKS) – komponent wdrażanie LSR na zadanie pn. „Budowa Parku Leśnego z elementami małej architektury w Uwielinach – Etap I”

Realizowany projekt ma na celu zwiększenie dostępności do obiektów rekreacyjnych oraz miejsc sprzyjających aktywnemu spędzaniu czasu wolnego, co przyczyni się do zwiększenia aktywności społecznej i integracji mieszkańców. Park powstanie na części działki o powierzchni 2422 m2. Budowa będzie polegała na wkomponowaniu w istniejący drzewostan: urządzeń placu zabaw, który zostanie podzielony na dwie strefy - dla młodszych i starszych dzieci.. Części wypoczynkowej z altaną, siedziskami,, hamakami oraz części edukacyjnej z tablicami informacyjnymi o historii i wartości przyrodniczej obiektu. Park zostanie ogrodzony, oświetlony, zostaną utworzone alejki.

7.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

7.2.1. Układ komunikacyjny

Przez teren gminy Prażmów przebiegają 3 drogi wojewódzkie: 722 w zachodniej części gminy o przebiegu południkowym w relacji Piaseczno – Grójec, 683 o przebiegu równoleżnikowym w relacji Wola Prażmowska – Sobików (gm. Góra Kalwaria) oraz 876 – ul. Tarczyńska w miejscowości Łoś. Łączna długość dróg wojewódzkich na terenie gminy wynosi 21 km.

Drogi powiatowe o długości 36 kilometrów łączą następujące miejscowości:

- droga nr 2823W Krępa – Bronisławów;
- droga nr 2826W Ustanów– Uwieliń;
- droga nr 2827W Piskórka– Wągradno;
- droga nr 2828W Ustanów – Jeziórko – Krępa;
- droga nr 2830W Kamionka – Biały Ług;
- droga nr 2831W Wola Wągradzka – Chosna;
- droga nr 2832W Wola Wągradzka – Zadębie;
- droga nr 2833W Nowy Prażmów – Prażmów;
- droga nr 2834W Łoś – Jeziórko;
- droga nr 2852W Zawodne – Racibory Nowe (gm. Tarczyn).

Ponadto, w odległości ok 5 km na zachód przebiega droga ekspresowa nr S7 stanowią połączenie komunikacyjne łączące gminę ze stolicą województwa/stolicą kraju na północy. Natomiast w odległości ok. 3 km na południe przebiega droga krajowa nr 50 na odcinku Grójec – Góra Kalwaria a w odległości ok 3,5 km na północny wschód droga krajowa nr 79 w relacji Piaseczno – Góra Kalwaria. Przez teren gminy Prażmów jeden z wariantów w koncepcji budowy autostrady A50 – Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (OAW) przewiduje jej przebieg trasy przez środek gminy Prażmów.

Przez gminę nie przebiegają drogi szybkiego ruchu (autostrady, droga ekspresowe, drogi krajowe).

Typ nawierzchni	Długość [km]
Nawierzchnia twarda	93,9
Nawierzchnia twarda ulepszona	79,7
Nawierzchnia gruntowa	58,9
Ogółem	152,8

Tabela 9. Typ nawierzchni dróg gminnych na terenie gminy Prażmów. *Stan na rok 2023

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r.

Przez gminę Prażmów przebiegają dwie dwutorowe, zelektryfikowane linie znaczenia państwowego, wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 8 lutego 2000r. w sprawie wykazu linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe: Warszawa – Radom – Kielce - Kraków, Skierniewice – Pilawa – Łuków (międzynarodowa linia CE 20). Linia Warszawa – Kraków prowadzi wszystkie rodzaje ruchu – osobowy dalekobieżny i regionalny oraz towarowy. Na linii Skierniewice – Łuków

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

Obsługę autobusową zapewniają przede wszystkim linie obsługiwane przez przedsiębiorstwo PPKS i ZTM w Warszawie. Główne kierunki przewozów związane są z dojazdami do Piaseczna i Warszawy z przesiadką w Piasecznie. Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania. Godziny kursowania autobusów dostosowane są do godzin rozpoczynania i kończenia pracy i nauki. Największa liczba autobusów kursuje wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 722 – w relacji Piaseczno – Grójec oraz wzdłuż drogi powiatowej Wągrowo – Piaseczno. Ponadto autobusy kursują wzdłuż drogi powiatowej Uwieliń – Zalesie Górne oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 683. Komunikacja autobusowa zapewnia zadowalające warunki obsługi wyłącznie dla terenów położonych wzdłuż dróg wojewódzkich i części dróg powiatowych. Pozostałe obszary są słabo dostępne przy pomocy tej komunikacji. Istotnym uzupełnieniem komunikacji ogólnodostępnej są przewozy do szkół. Podobnie jak w transporcie kolejowym problemami są niska częstotliwości kursowania, ograniczanie czasu i obszaru, na którym świadczone są usługi oraz niski komfort podróżowania.

7.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.3.1. Zaopatrzenie w wodę

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

Lokalizacja ujęcia wód podziemnych (Stacji Uzdatniania Wód)	Obszar zaopatrywany w wodę Lokalizacja	Liczba studni	Zasoby eksploatacyjne	Średnia wydajność dobową
Łoś	Łoś, Nowy Prażmów Przy stacji SUW Łoś II zbudowano dwa zbiorniki wyrównawcze po 100 m ³ każdy. Wokół studni ustalona została strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, która w pełni zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona.	1	50 m ³ /h	845 m ³ /dobę
Krupia Wólka	Ustanów Wokół studni ustalona została strefa ochrony bezpośredniej, która zamyka się w obrębie działki SUW Krupia Wólka	2	30 m ³ /h	450 m ³ /dobę
Uwieliń	Jaroszowa Wola, Jeziórko, Kędzierówka, Krupia Wólka, Piskórka, Uwieliń.	1	85 m ³ /h	700 m ³ /dobę

	Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej, która zamyka się w obrębie działki SUW Uwieliń. Opracowany jest projekt rozbudowy SUW Uwieliń, w wyniku którego wydajność dobową wzrośnie do 1165 m³/d. Projektuje się budowę dwóch zbiorników wyrównawczych po 100 m³ każdy.			
Wólka Wągrowicka	Biały Ług, Bronisławów, Błonie, Chosna, Dobrzeńca, Gabryelin, Kolonia Gościeńcyce, Koryta, Ludwików, Ławki, Wilcza Wólka, Wola Prażmowska, Wola Wągrowicka, Wągrowo, Zadębie, Zawodne. Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej, która zamyka się w obrębie działki SUW Wólka Wągrowicka. W/w stacji uzdatniania wody wraz z ujęciami nie są monitorowane pod względem bezpieczeństwa i nie są chronione. Z punktu widzenia zasobów wodnych w ujęciach występuje rezerwa, natomiast istniejące urządzenia stacji uzdatniania wody wymagają modernizacji i rozbudowy.	3	50 m ³ /h	900 m ³ /dobę

Tabela 10. Istniejące ujęcia wód podziemnych na terenie gminy

Wszystkie wsie w gminie Prażmów są podłączone do wodociągu gminnego. Poza jego zasięgiem znajdują się pojedyncze gospodarstwa. Ogólna długość sieci wodociągowej w gminie wynosi 158,1 km, a ilość przyłączy do budynków – 5 771 sztuk. Woda ujmowana jest poprzez studnie głębinowe (studnie wiercone).

Na terenie gminy istnieje sieć kanalizacyjna, która sukcesywnie jest rozbudowywana. Na terenie gminy Prażmów sieć kanalizacyjna jest w trakcie budowy. Etap I, obejmuje budowę sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej w miejscowościach: Ustanów, Jeziórko, Krępa, Krupia Wólka, Kędzierówka, część Uwieliń i część Piskórki. Zgodnie z danymi GUS w roku 2023 długość czynnej sieci kanalizacyjnej na terenie gminy wynosiła 51,9 km i od 2019 r. wzrosła o 35,5 km. Liczba przyłączy wynosi 756, a liczba osób korzystających z sieci kanalizacyjnej wynosi 1760, co odpowiada ok. 13% ludności gminy Prażmów.

W Prażmowie znajduje się przyszkolna oczyszczalnia ścieków. Została ona zmodernizowana w 2021 r. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna, o przepustowości Q dśr: 14 m³/d. Oczyszczalnia zbudowana jest z następujących elementów: pompownia, osadnik wstępny, zbiornik buforowy, reaktor biologiczny SBR, zagęszczacz osadu. Oczyszczone ścieki kierowane są do rzeki Jeziorki.

W gminie, niepodłączonej do sieci kanalizacyjnej, podstawową infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki ściekowej stanowią przydomowe oczyszczalnie ścieków i zbiorniki bezodpływowe – szamba, z których ścieki wywożone są za pomocą wozów asenizacyjnych do oczyszczalni ścieków – głównie w Piasecznie i Grójcu. W roku 2025 uruchomiony został program dofinansowania budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, w ramach którego wnioskodawcy mogą ubiegać się o dotację dla przedsięwzięć polegających na budowie przydomowej oczyszczalni ścieków lub likwidacji funkcji

zbiornika bezodpływowego poprzez budowę przydomowej oczyszczalni ścieków.

Kanalizacja sanitarna w obrębie gminy Prażmów

Nazwa		2019	2025
Długość czynnej sieci kanalizacyjnej	[km]	16,4	51,9
Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	[szt.]	153	756
Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	[osoba]	444	1760 (2024r.)
Udział liczby mieszkańców korzystających z instalacji ściekowych	[%]	3,25	12,89
Ścieki bytowe odprowadzone siecią kanalizacyjną	[dam3]	8,6	69,1
Ścieki oczyszczane odprowadzone	[dam3]	17,0	80,0

Tabela. 11. Kanalizacja sanitarna w obrębie gminy Prażmów

Źródło: www.bdl.stat.gov.pl.

7.3.2. Sieci energetyczne, ciepne i gazownicze

Na terenie gminy Prażmów nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej. Z uwagi na brak własnej stacji 110/15kV gmina zasilana jest z Konstancina-Jeziorna, gdzie znajduje się główny punkt zasilania – stacja redukcyjna GPZ 110/15 kV. Ze stacji tej wyprowadzonych jest szereg linii napowietrznych, z których część stanowi sieć gminną średniego napięcia (15 kV). Sieci w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV, które jest napięciem sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej. Łącznie na terenie gminy Prażmów ustawiono 120 stacji transformatorowych.

Ponadto, przez zachodnią część gminy Prażmów przebiega tranzytowo dwutorowa linia elektroenergetyczna 220 kV relacji LNN 220kV Kozienice–Mory, Kozienice–Piaseczno.

Łącznie na terenie gminy Prażmów ustawiono 120 stacji transformatorowych. Sieć energetyczna, na terenie gminy jest administrowana i eksploatowana przez PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. z o.o.

Na terenie gminy znajduje się 12 masztów telefonii komórkowej zlokalizowanych w rozproszeniu na terenie całej gminy – 11 z nich jest dostosowanych do technologii 5G.

Na terenie gminy Prażmów nie znajdują się elektrownie wiatrowe ani wielkopowierzchniowe elektrownie fotowoltaiczne.

Długość sieci gazowej w gminie Prażmów wynosi zaledwie około 10 km., co jest niewystarczające w stosunku do rosnących potrzeb rozwijającego się budownictwa mieszkaniowego. Gazociąg o średnicy 65mm jest doprowadzony jedynie do Ustanowa oraz przy

głównej drodze w Kolonii Gościeńczyce i Dobrzenica.

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

7.3.3. System gospodarki odpadami

Na obszarze gminy obowiązuje Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Prażmów zgodnie, z którym gmina prowadzi gospodarkę (uchwała Nr LIV.654.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Utrzymania Czystości i Porządku na terenie Gminy Prażmów). Na obszarze gminy nie ma funkcjonującego składowiska odpadów komunalnych ani składowiska zamkniętego wymagającego rekultywacji. Odbiór odpadów od mieszkańców odbywa się zgodnie z przyjętym harmonogramem odbioru odpadów komunalnych zmieszanych i segregowanych w oparciu o zawartą umowę odbioru odpadów z firmą zewnętrzną.

Głównymi rodzajami odpadów powstającymi na terenie gminy Prażmów są niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne (20 03 01) powstające w gospodarstwach domowych, stanowiące 47% wyprodukowanych odpadów (2 666,24 Mg).

W granicach gminy Prażmów prowadzony Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. Wiatracznej 2. w Woli Wągrodzkiej, do którego mieszkańcy gminy Prażmów mogą dostarczać wyselekcjonowane odpady komunalne, są m.in. odpady z surowców recyklingowalnych, chemikalia, zużyte baterie i sprzęt elektryczny i elektroniczny, odpady budowlane i rozbiórkowe, zużyte opony i inne.

8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. obejmuje cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

W obszarze gminy Prażmów zidentyfikowano 2 podtypy krajobrazów priorytetowych: 2b – z dominacją szuwarów i turzycowisk (14–318.76–013) oraz 3b – z przewagą siedlisk lasowych (14–318.76–146).

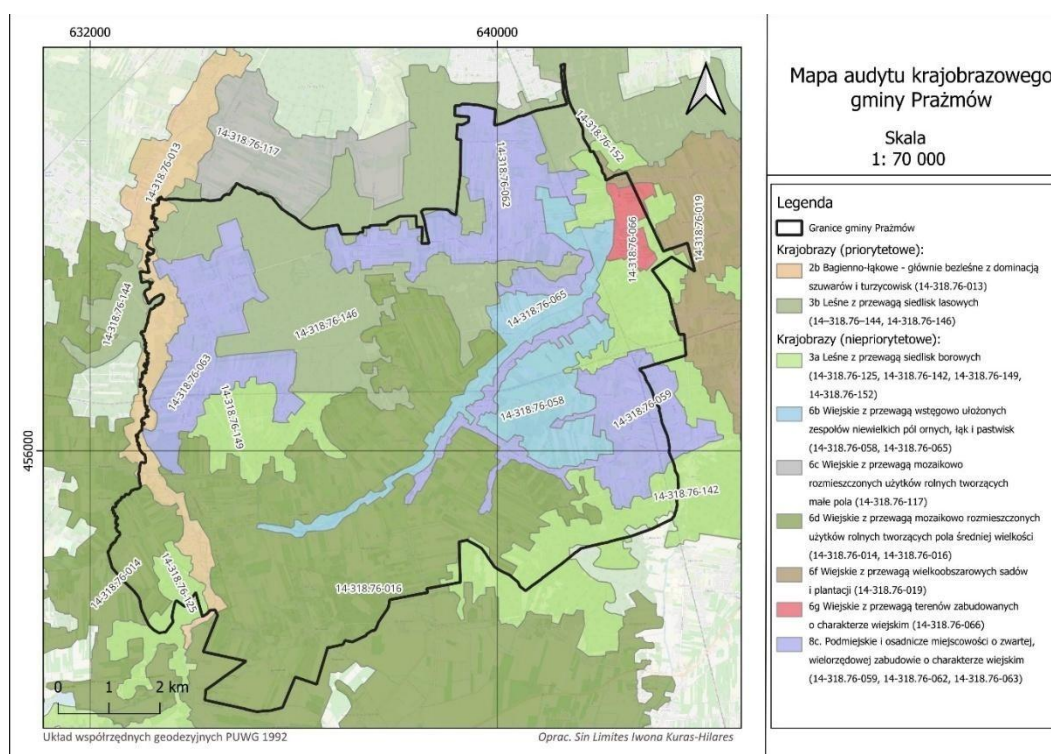
Krajobraz priorytetowy, zgodnie z definicją zawartą w art. 7 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r. poz.

774, 1688) to krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne, czy estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania. Wg. przyjętej metodyki, krajobrazy priorytetowe, to te, które spełniają jedno z czterech kryteriów: unikatowość występowania, reprezentatywność, dotychczasowa ochrona prawna, ważność krajobrazu. Dla wyszczególnionych krajobrazów priorytetowych zdiagnozowano również zagrożenia dla możliwości zachowania ich wartości.

Kod i typ krajobrazu	Kod	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu
2. Bagiennie-łkowe głównie bezleśne	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk	14-318.76-013
3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych	14-318.76-144
			14-318.76-146

Tabela. 12. Zestawienie krajobrazów priorytetowych gminy Prażmów

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r



Rys. 8. Audyt krajobrazowy gminy Prażmów

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r

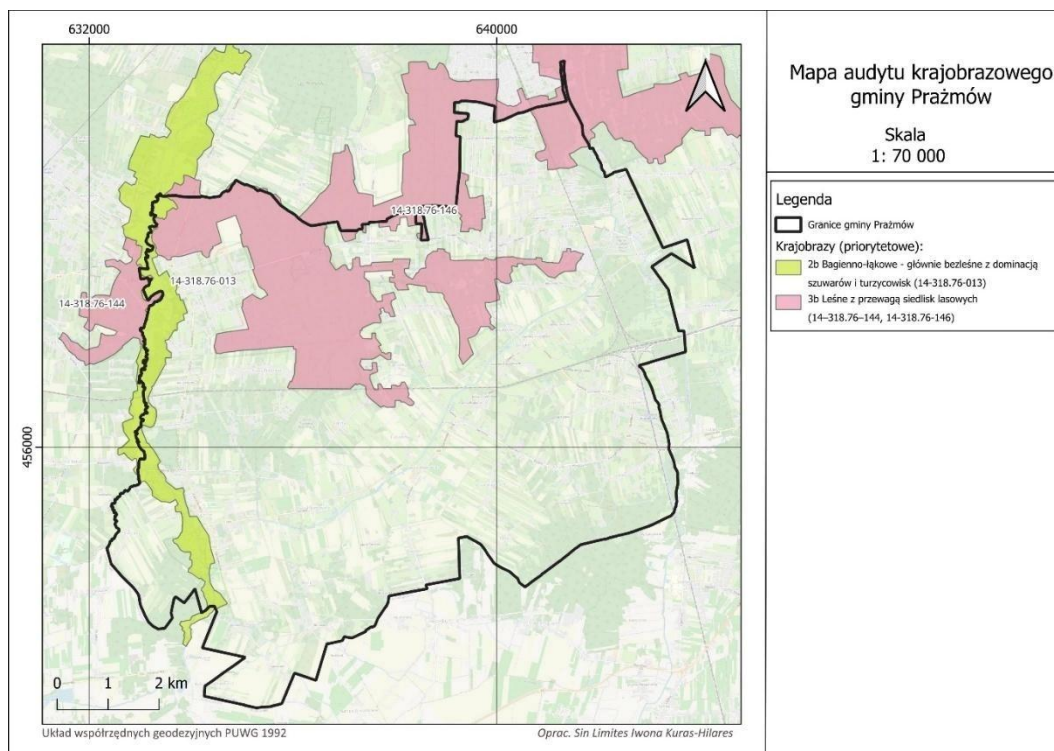
Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów występujących na terenie gminy Prażmów przedstawione zostały w tabeli poniżej:

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu
Krajobraz bagienno-łkowy – głównie bezleśny, podtyp 2b - Zachowanie istniejących łądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania - Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
Krajobraz leśny, podtyp 3b
• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu

Tabela. 13 Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu na terenie gminy Prażmów

Źródło: mbpr.pl



Rys. 9 Audyt krajobrazowy gminy Prażmów – krajobrazy priorytetowe

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów 2025 r

Jednym z elementów audytu są rekomendacje i wnioski dla obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym w szczególności dla parków kulturowych. Rozpoznanie takich obszarów było przedmiotem skierowanego zapytania w formie pisma do wszystkich gmin województwa mazowieckiego. Zakres zapytania dotyczył pozyskania informacji na temat wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych, istotnych dla tożsamości lokalnej społeczności, w tym na temat form ochrony, jakimi są planowane parki kulturowe na terenie gmin.

Na obszarze gminy Prażmów znajduje się 14 zabytków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji i rejestru zabytków oraz 16 zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zachowany do dziś krajobraz kulturowy gminy kształtował się w końcu XIX i początku XX wieku. Wsie mają najczęściej formy przysiółków ulicowych, o raczej skupionej zabudowie zagrodowej lub grup budynków. Budynki ustawione kalenicowo do drogi stanowią formę przeważającą, choć spotykane są również układy szczytowe. Zabytkową architekturę sakralną reprezentuje kościół parafialny p.w. Św. Franciszka z Asyżu, w którym znajdują się: barokowe ołtarze pochodzące z kościoła jezuitów z Warszawy, chrzcielnica zwieńczona rzeźbami Chrystusa i Jana Chrzciciela, tablice Ryxów. Najliczniejszą grupę obiektów zabytkowych stanowią zespoły dworskie; budynki wraz z założeniami parkowymi o charakterze krajobrazowym z końca XIX w. Zachowane zespoły dworskie znajdują się w Prażmowie, Woli Prażmowskiej i Ustanowie. Najciekawszy to pałac Ryxa w Prażmowie – budynek dworski murowany koniec XIX w. Klasycystyczny budynek jest murowany, zbudowany na planie prostokąta, przykrytym dachem naczółkowym. Na froncie okazały herb Ryxów – Pierścień. Na terenie gminy zachowały się nieliczne drewniane budynki mieszkalne posiadające wartość zabytkową. Zabudowa mieszkaniowa, pomimo surowych form wystroju architektonicznego oraz przeważnie złego stanu technicznego, zachowała

zabytkowy charakter. We wsi Zadębie została wpisana do rejestru zabytków drewniana chałupa (Zadębie nr 16). W gminie zachowały się pozostałości czterech parków dworskich (Prażmów, Wola Prażmowska, Ustanów, Łoś). Są to parki krajobrazowe, pochodzą głównie z XIX/XXw. Najlepiej zachowany jest park w Prażmowie, pozostałe zachowane w niewielkim stopniu o zatartym układzie kompozycyjnym, wymagają rewaloryzacji.

Szczegółowy wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków Narodowego Instytutu Dziedzictwa (rejestr zabytków nieruchomych) oraz wykaz obiektów wpisanych do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (rejestr zabytków nieruchomych) znajduje się w podpunkcie (6.3.10.)

9. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŹNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W ramach przygotowań do opracowania planu ogólnego gminy zostało sporządzone „Opracowanie ekofizjograficzne sporządzane na potrzeby planu ogólnego gminy Prażmów (2025)”.

Opracowanie stanowi podstawę do oceny stanu środowiska, jego funkcjonowania, wrażliwości oraz zdolności do regeneracji. Obejmuje także ocenę walorów przyrodniczych oraz zasobów środowiskowych gminy.

Za podstawowe uwarunkowania przyrodnicze gminy Prażmów należy uznać:

- niski udział gleb wysokiej jakości, przydatnych do produkcji rolnej,
- występujące obszary o wysokim stopniu zagrożenia suszą rolniczą (ekstremalne) i hydrologiczną (silne),
- zagrożenie gleby procesami erozji wietrznej,
- brak obszarów zidentyfikowanych złóż surowców naturalnych,
- brak terenów osuwisk, występowanie w zachodniej części gminy (m. Łoś, na północ od m. Prażmów) terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- rozbudowana sieć hydrologiczna,
- brak zagrożenia podtopieniami gruntowymi,
- zagrożenie wodami powodziowymi wzdłuż rzeki Jeziora,
- zły stan wód powierzchniowych,
- rozbudowaną sieć obszarów chronionych pokrywającą znaczną część obszaru gminy,
- znikome dane na temat gatunków chronionych oraz bioróżnorodności obszaru,
- obszary leśne, tworzące kompleksy, lesistość gminy (24%) utrzymana na poziomie poniżej średniej krajowej (29,7%),
- stale rozbudowywany system kanalizacji (ok. 11% ludności gminy Prażmów korzystających z sieci kanalizacyjnej),
- gospodarka ściekowa opierająca się na zbiornikach bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalniach ścieków,
- zanieczyszczenie hałasem wzdłuż głównych tras komunikacyjnych (drogi wojewódzkie, linie kolejowe),
- usytuowanie w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy,
- usytuowanie poza rozbudowywanym układem dróg szybkiego ruchu (autostrady, drogi ekspresowe, drogi krajowe),
- usytuowanie w systemie obszarów chronionych.

Z uwagi na specyfikę terenów gminy jako główne cele w zakresie kształtowania struktury przyrodniczo–środowiskowej należy określić:

- utrzymanie ochrony obiektów i obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych,
- poprawę jakości wód powierzchniowych, w tym m.in. przez prowadzenie kontroli szamb bezodpływowych,
- ochronę kompleksów leśnych i obszarów zadrzewień, utrzymanie oraz wzmocnienie ich ekologicznych funkcji,
- tworzenie pasów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- utrzymanie powierzchni terenów leśnych,
- utrzymanie ciągłości ekologicznej w gminie i zapobieganie fragmentaryzacji najcenniejszych przestrzeni przyrodniczych,
- ochronę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych przed nieuzasadnioną zmianą przeznaczenia na nierolnicze,
- ochronę gruntów rolnych przed niekorzystnymi procesami erozji poprzez m.in. stosowanie pokryw glebowych,
- zachowanie równowagi ekologicznej w układzie człowiek – środowisko.

Jako główne cele w zakresie kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego należy uznać:

- zachowanie rolniczego charakteru gminy z mozaiką pól, użytków zielonych, lasów, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- ochronę i uzupełnianie przydrożnych alei drzew i nasadzeń przydrożnych,
- ochronę krajobrazu poprzez ograniczenie dominatów krajobrazowych w postaci obiektów wysokich i wysokościowych m.in. takich jak: maszty antenowe, linie energetyczne i turbiny wiatrowe.
- ochronę zachowanych zabytków architektury, stanowisk archeologicznych i innych obiektów o wartościach kulturowych.

10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest w oparciu o przepis Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z dnia 22 grudnia 2023 r.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

(wg § 3. Rozporządzenia)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się ze wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Obliczenie prognozowanej liczby mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

Rok	2025 r.	2045 r.	+5%	M_{20}
Liczba mieszkańców	13 581	15 238	15 999,90	16000

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi (2024 r.)

$$PUM_0 = 592\,754 \text{ m}^2$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (2024 r.)

$$P_0 = 43,4 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (2014 r.)

$$P_{-10} = 36,2 \text{ m}^2$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (2004 r.)

$$P_{-20} = 25,4 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Wg I wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

$$P_{20} = 3 \cdot 43,4 - 2 \cdot 36,2 = 57,8 \text{ m}^2 > P_0$$

Wg II wzoru: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$

$$P_{20} = 2 \cdot 43,4 - 25,4 = 61,4 \text{ m}^2 > P_0$$

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę

$$ZAP = 16000 - 592\,754 / 61,4 = \mathbf{6346,02}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE WYNOSI **6346**.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. Rys. nr 1 - Rysunek planu ogólnego
2. Rys. nr 2 - Uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Prażmów
3. Rys. nr 3 - Rysunek planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Prażmów
4. Rys. nr 4 - Analiza chłonności terenów niezabudowanych