

UCHWAŁA Nr XXXIII/283/10

RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 22 lipca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1558, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337), w oparciu o uchwałę nr 169/XIX/2009 Rady Gminy Prażmów z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny działka nr ewid. 111/5, po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą XXII/174/2004 Rady Gminy Prażmów z dnia 27 lipca 2004r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów” z późn. zmianami, Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny – działka nr ewid. 111/5 na obszarze gminy Prażmów, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-wschodu południowo-zachodnia krawędź istniejącej jezdni drogi wojewódzkiej nr 683;
- 2) od południa północna granica terenów linii PKP;
- 3) od południowego- zachodu północno-wschodnia granica działki nr 111/5;
- 4) od północy linia rozgraniczająca działki nr 111/5.

§ 2.1. Planem objęto obszar o powierzchni 23,37ha, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasad finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

2. Plan nie zawiera:

- 1) załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, ponieważ nie wniesiono żadnej uwagi do planu w czasie I-go i II-go wyłożenia planu do publicznego wglądu.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; wobec braku występowania powyższej problematyki w obszarze planu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) oznaczenia liniowe:

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) szpalery drzew,
- e) izolacja akustyczna,
- f) ciąg pieszy;

2) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- c) U/MN tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) ZLs – tereny lasów,
- e) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
- f) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne);

3) komunikacja:

- a) tereny dróg publicznych: KD-Z – droga zbiorcza,
- b) tereny dróg niepublicznych: KDW – drogi wewnętrzne.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione powyżej w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tego terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0m²;

- 9) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 10) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć procent powierzchni terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenu, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 14) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 15) nawierzchni twardej - należy przez to rozumieć odpowiednio zaprojektowaną i skonstruowaną nawierzchnie drogową, o wierzchniej warstwie najczęściej asfaltowej, z kostki betonowej lub kamiennej np. granitowej lub in.;
- 16) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 17) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 18) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 19) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 20) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) U/MN – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ZLs – tereny lasów;
- 5) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 6) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne);

- 7) KD-Z – tereny drogi zbiorczej;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 7.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:
 - a) maksymalnej powierzchni działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
 - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy netto,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) geometrii dachów,
 - f) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - h) kształtowania ogrodzeń,
 - i) zasad lokalizacji nośników reklamowych i reklam;
- 3) kształtowanie lokalnej strefy usługowej w rejonie zjazdu na osiedle z drogi KD-Z na terenach usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN;
- 4) kształtowanie terenów zieleni izolacyjnej z wałem lub inną izolacją akustyczną (na terenie ZI), chroniącymi przed hałasem i innymi uciążliwościami, związanymi z ruchem pociągów po terenach PKP;
- 5) dopuszczenie realizacji wszelkich obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji planowanych: zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze planu;
- 6) dopuszczenie realizacji rowu melioracyjnego wzdłuż drogi KDW1 (oznaczonego 1Ws, 2Ws, 3Ws), połączonego z istniejącym rowem melioracyjnym po zachodniej stronie obszaru planu - w związku z koniecznością odprowadzania wód opadowych z obszaru planu;
- 7) nakaz realizacji dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu (KDW) w liniach rozgraniczających zgodnych z ustaleniami planu;
- 8) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem stosowania parametrów tych dróg ustalonych w § 10 ust. 1 pkt 4-5;
- 9) przeznaczenie na cele publiczne pasa wzdłuż drogi KD-Z, niezbędnego na jej poszerzenie do zgodnej z przepisami szerokości;
- 10) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam powyżej 1m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 11) dopuszczenie lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach: U/MN i MN/U, również na budynkach, pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 3m² a wysokość 6m;
- 12) dopuszczenie sytuowania reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w powyższych przepisach pod warunkami:
 - a) uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż 1,0m²,
 - b) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - c) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - d) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,

- e) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych;

13) zakaz wprowadzania na obszarze planu obiektów wieżowych.

§ 8.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) W celu wzbogacenia środowiska przyrodniczego obszaru planu, który nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody, ustala się obowiązek dla inwestorów posadzenia co najmniej trzech drzew gatunku ozdobnego na jednej działce lub w pasie drogowym przylegającym do działki;

2) Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) nakaz ograniczenia oddziaływania na środowisko inwestycji do terenu działki budowlanej lub zespołu działek, na których jest wytwarzane (dotyczy emisji substancji i energii, w szczególności wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych),
- b) zakaz lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- obiektów infrastruktury technicznej,

- c) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym planem;

3) Ustalenia w zakresie ochrony stosunków wodnych:

- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- b) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych (stawów, oczek wodnych i zbiorników bezodpływowych),
- c) zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczenia terenów leśnych,
- d) nakaz realizacji nowego zagospodarowania na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych;

4) Ustalenia w zakresie ochrony urządzeń wodnych:

- a) przed przystąpieniem do inwestowania nakazuje się przystosować teren do celów budowlanych poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację systemu melioracyjnego,
- b) dopuszcza się likwidację istniejącego rowu melioracyjnego i zastąpienie go wyznaczonym nowym na terenach 1Ws, 2Ws, 3Ws, z warunkiem dokonania szczegółowych ustaleń dotyczących tych urządzeń w projekcie budowlanym i operacie wodno-prawnym,
- c) zakaz odprowadzania do rowów ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
- d) nakaz poprzedzenia wszelkich inwestycji na terenie objętym planem uzgodnieniem z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych;

5) W zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

- a) zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
- b) nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,
- c) dopuszczenie zagospodarowania gruntu z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby;

6) Zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- a) wszystkie tereny oznaczone symbolami MN do terenów zabudowy mieszkaniowej,
- b) wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/U/ i U/MN do terenów zabudowy usługowej.

§ 9.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 ust. 1;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) geometria dachów: dachy wysokie dwu- lub wielospadowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 12,0m od granicy lasu,
 - b) 8,0m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KD-Z,
 - c) 5,0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - d) 6,0m od rowów,
 - e) 6,0m od osi linii elektroenergetycznej 15KV;
- 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - c) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej (np. różne odcienie brązu, szary);
- 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, do 1,7m wysokości,
 - b) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nieprzewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
 - d) zakaz wjazdu na działki budowlane z drogi publicznej KD-Z, z wyjątkiem terenów U/MN, gdzie postuluje się wydzielenie od strony ulicy zbiorczej pasa o szerokości 8m drogi serwisowej równoległej do jezdni ulicy KD-Z,
 - e) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
 - f) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
 - g) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 1,5m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych,
 - h) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 10.1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej U/MN przylegających do drogi zbiorczej KD-Z ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi zbiorczej KD-Z na tereny tej zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 5;
- 2) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż oznaczone na rysunku planu;

- 3) dla odcinków dróg wewnętrznych, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 4) ustala się wydzielenie dróg wewnętrznych KDW i KDW1 (niepublicznych), zgodnie z rysunkiem planu tworzących układ podstawowy osiedla - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz kwartałów dodatkowych dróg wewnętrznych (KDW) obsługujących działki budowlane - o szerokości 6,0m, zakończonych placami manewrowymi o parametrach zgodnych z § 10 ust. 1 pkt 3;
- 6) drogi wewnętrzne muszą mieć połączenie z drogami publicznymi;
- 7) nakazuje się wyposażenie układu drogowego w nawierzchnie twarde;
- 8) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U/MN ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie o wielkości ponad 60,0m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - minimum 30 miejsc postojowych/1000,0m² powierzchni użytkowej dla biur i administracji,
 - 20 - 40 miejsc postojowych/1000,0m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - minimum 20 miejsc postojowych/1000,0m² powierzchni użytkowej dla obiektów oświaty (szkół, przedszkoli),
 - minimum 25 miejsc postojowych na 100 użytkowników terenów sportu i rekreacji, nie mniej niż 3 miejsca;
- 9) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników;
- 10) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
- 11) nakazuje się wyposażenie dróg w chodniki i przejścia dla pieszych.

2. Ustala się jako obowiązujące klasy, przebieg i szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z poniższą tabelą:

Symbol	Nazwa	przeznaczenie (klasa drogi)	przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1KD-Z	droga wojewódzka nr 683	Droga zbiorcza	1 jezdnia x 2 pasy ruchu	w granicach planu znajduje się część planowanej drogi KD-Z zgodnie z rysunkiem planu
KDW	ul. bez nazwy oznaczone na rysunku planu	drogi wewnętrzne układu podstawowego osiedla	1 jezdnia x 2 pasy ruchu, postulat obsadzenia ulic drzewami ozdobnymi	12,0m

§ 11.1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, na warunkach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz założenie przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
 - b) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej oraz utrzymanie wodociągów w drodze wojewódzkiej nr 684,

- c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - d) ustala się poprzedzenie realizacji nowej zabudowy podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie gospodarki ściekowej :
- a) docelowe wyposażenie terenu w kanalizację,
 - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz założenia przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni,
 - d) wszystkie siedliska oraz działki budowlane nakazuje się do czasu wprowadzenia kanalizacji zaopatrzyć w szczelne zbiorniki lub hydrobotaniczne oczyszczalnie ścieków (całoroczne oczyszczanie glebowo-korzeniowe) pod warunkiem występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych dla wymienionego typu oczyszczalni, możliwości odprowadzenia w ten sposób ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu, rowów melioracyjnych oraz do wód powierzchniowych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
- a) z działek budowlanych mieszkaniowych do gruntu w granicach działki,
 - b) z terenów dróg publicznych do gruntu i rowów melioracyjnych, pod warunkiem podczyszczenia ścieków przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) z powierzchni utwardzonych na terenach U/MN i MN/U - po podczyszczeniu do rowów melioracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz podłączenia wszystkich działek budowlanych i budynków do sieci elektroenergetycznej i posiadania przyłącza elektroenergetycznego umożliwiającego pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem,
 - b) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych 15/0,4 kV,
 - c) zasilanie w energię elektroenergetyczną nowych budynków i budowli po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia,
 - d) realizacja sieci elektroenergetycznej szczególnie średniego i niskiego napięcia w miarę możliwości jako kablowej,
 - e) dopuszcza się realizację dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnętrznych w miarę potrzeb na wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - f) ustala się docelowe skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej przebiegającej równolegle do linii PKP w południowej części planu; do czasu skablowania linii ustala się odsunięcie zabudowy mieszkaniowej i innej od tej linii wynoszące po 6,0m w każdą stronę od osi linii napowietrznej,
 - g) dopuszcza się zbliżenie obiektów budowlanych do napowietrznej linii średniego napięcia pod warunkiem uzyskania zgody właściwego Zakładu Energetycznego w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) ustala się, że wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z ich przeznaczeniem, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - b) zakazuje się stosowania kominków jako stałego i jedyne źródła ciepła,

- c) ustala się docelowe wyposażenie terenu w rozbiorną sieć gazową średniego ciśnienia,
 - d) ustala się budowę sieci gazowej w ramach istniejących i projektowanych linii rozgraniczających dróg, w przypadku braku możliwości poprowadzenia gazociągu w liniach rozgraniczających drogi nakazuje się realizację sieci na terenach prywatnych działek,
 - e) ustala się lokalizację gazociągów w wolnej części pasa drogowego w uzgodnieniu z zarządcą sieci oraz terenu, na którym gazociąg będzie zlokalizowany;
- 8) w zakresie telekomunikacji :
- a) nakazuje się doprowadzenie do pełnego pokrycia zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
 - b) ustala się kablowe rozprowadzenie linii abonentów;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami :
- a) nakaz zapewnienia miejsc gromadzenia, segregowania i odbioru odpadów z obszaru planu w lokalizacjach właściwych dla terenu gminy Prażmów,
 - b) nakaz zapewnienia miejsc lub sposobów odbioru od mieszkańców odpadów niebezpiecznych, do czasu realizacji miejsca odbioru tych odpadów na terenie gminnej oczyszczalni ścieków,
 - c) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

§ 12.1. Ustala się szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

- 1) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1000m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN, na terenach usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych U/MN i na terenach MN/U, z wyjątkiem działek, w skład których będą wchodzić tereny leśne bez prawa zabudowy, dla których minimalna powierzchnia 1800m²,
 - b) 700m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN dla działek pod zabudowę bliźniaczą, pod warunkiem, że wydzielenie dotyczy minimum 2 działek przylegających do siebie w ramach ciągu działek,
 - c) wskazuje się na zasadność zagospodarowania terenu MN/U i ZLs (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz terenów leśnych) w całości, zwłaszcza w przypadku przeznaczenia go na cele oświaty, kultury i sportu z dopuszczoną zabudową mieszkaniową; dopuszcza się również podział tego terenu na mniejsze działki o minimalnej powierzchni 1800m² z przeznaczeniem na podobne jak w/w funkcje;
- 3) nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - 18,0m dla działek o minimalnej powierzchni 1000m² i 1800m²,
 - 14,0m dla działek z zabudowa mieszkaniową bliźniaczą o minimalnej powierzchni 700m²;
- 4) minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 5) dla działek z dopuszczoną zabudową, przy podziale działki, nakazuje się zapewnić dostęp z dróg publicznych lub skomunikowanych z nimi dróg wewnętrznych, pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 pkt 2 wyłącznie:
 - na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielamy teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 1 pkt 2,
 - dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 13.1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz podziałów terenów niezgodnie z planem miejscowym;
- 2) zakaz zabudowy na terenach: ZLs i ZI.

§ 14.1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego osiedla;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 15.1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- 1) dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej U/MN: 5%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 5%;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U: 5%;
- 4) dla terenów lasów bez prawa zabudowy: 0,01%;
- 5) dla terenów zieleni izolacyjnej ZI oraz komunikacji KDW, KDW1 i KD-Z: 0,01%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej; 2) dopuszczone: a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy, b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: a) 1000m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o minimalnej szerokości 18,0m, b) 700m ² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (pod jeden segment) o minimalnej szerokości 14,0m; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%; 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów), tj. jedna kondygnacja naziemna plus jedna w poddaszu użytkowym, b) zabudowy garażowej: 6,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, c) zabudowy gospodarczej: 6,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; 6) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7; 8) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego; 9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8; 10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10-12.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie po 6,0m po obydwu stronach linii elektroenergetycznej; przybliżenie zabudowy do linii zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 6 pkt g.
4. Zasady obsługi terenu	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 – 9 uchwały.

w infrastrukturę techniczną	
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z drogi KD-Z (droga wojewódzka nr 683) poprzez drogi wewnętrzne, b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 8 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 uchwały.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, c) tereny usług nieuciążliwych; 2) dopuszczone: a) usługi nieuciążliwe wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 50% maksymalnej całkowitej powierzchni zabudowy lub wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub inne budynki, b) zabudowa mieszkaniowa wyczerpująca 100% maksymalnej powierzchni zabudowy działki, c) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: a) 1800m ² dla pojedynczej działki o minimalnej szerokości 18,0m, b) preferencja zagospodarowania terenu MN/U w całości jako jednej działki z usługami o profilu sportowym, rekreacyjnym, oświatowym, gastronomicznym itp., z dopuszczeniem mieszkań właścicieli; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto: 0,6; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów), tj. dla MN jedna kondygnacja naziemna plus jedna w poddaszu użytkowym, dla usług U 2 kondygnacje naziemne plus jedna w użytkowym poddaszu. b) zabudowy garażowej: 6,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, c) zabudowy gospodarczej: 6,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; 6) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7; 8) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8; 9) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10-12.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) dopuszcza się wydzielenie działek zawierających teren lub część terenu MN/U oraz teren lub część terenu ZLs, pod warunkiem minimalnej powierzchni działki 1800 m ² .
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 9 uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z drogi wewnętrznej osiedla (KD-W), połączonej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem KD-Z na rysunku planu, b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 5 uchwały, c) nakaz obliczania miejsc parkingowych wg zróżnicowanych wskaźników innych dla usług i innych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieru-	1) zgodnie z § 15 ust. 1 uchwały.

chomości	
----------	--

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) usługi nieuciążliwe, b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: a) dla zabudowy usługowej 1000m ² ; b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m ² ; c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 700m ² ; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%; 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%; 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) 13,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów); 6) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7; 8) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8; 9) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10-12.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania usług, które mogą powodować zanieczyszczenia gleby (np. smarami) takich, jak: warsztaty samochodowe, składy środków chemicznych itp.; 2) ustala się obowiązek stosowania tradycyjnych form architektonicznych zabudowy z wysokim dachem; 3) nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej; 4) zakazuje się lokalizowania stacji paliw;
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 9 niniejszej uchwały.
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy zbiorczej na równoległą do niej jezdnię serwisową wydzieloną z działek terenu U/MN o minimalnej szerokości 8 m (wydzielenie od strony KD-Z wzdłuż tej drogi), b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 8 uchwały.
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 uchwały.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zieleni, w tym szpaler drzew; b) izolacja akustyczna terenów mieszkaniowych od uciążliwości linii PKP, jak: wał ziemny pokryty zielenią, ekrany itp.; c) rów odwadniający u podnóża skarpy; 2) dopuszczone: a) ciąg pieszy i ścieżka rowerowa wzdłuż projektowanego szpalera drzew, b) elementy wyposażenia terenu w postaci ławek, koszy na śmieci, latarni itp. oraz infrastruktura obsługi technicznej terenu.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%; 2) zakaz wprowadzania zabudowy; 3) nakaz utrzymania roślinności i wprowadzenia nowej o cechach izolacyjnych (pochłanianie hałasu i zanieczyszczeń powietrza); 4) zagospodarowanie terenów z wykorzystaniem gatunków właściwych dla danego siedliska roślinnego; 5) zakaz stosowania ogrodzeń;

	6) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych; 7) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu w celu np. uformowania barier ziemnych izolujących od uciążliwości linii kolejowej (ewentualny wał ziemny).
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) nakazuje się konieczność połączenia pieszego i pieszo-jezdnego tego terenu (ZI) z układem dróg wewnętrznych osiedla.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) nie ustala się, z wyjątkiem konieczności zabezpieczenia spływu wód deszczowych z wału wzdłuż linii kolejowej do rowu znajdującego się na terenie ZI bez ingerencji w inne tereny planu
5. Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) dopuszczona możliwość incydentalnego wjazdu na teren z dróg wewnętrznych osiedla w celu obsługi technicznej przycinania zieleni i prac regulacyjnych rowu
6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLs:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny leśne bez prawa zabudowy, 2) dopuszczone: a) rowy i infrastruktura obsługi technicznej terenu.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%; 2) zakaz wprowadzania zabudowy; 3) zgodnie z planami urządzania lasu w przypadku wystąpienia takiego obowiązku; 4) zakazuje się niszczenia podszycia; 5) dopuszcza się grodzenie pod warunkiem: a) zachowania prześwitu minimum na 90% powierzchni ogrodzenia, b) przestrzegania zakazu stosowania podmurówek, umożliwienia migracji drobnej fauny w poziomie terenu; 6) dopuszcza się podział terenów leśnych pod warunkiem przyłączenia ich do działek o ogólnej powierzchni nie mniejszej niż 1800m ² , przy czym zabudowa może powstać na nowych działkach wyłącznie poza terenami leśnymi na budowlanych częściach działek; 7) nakazuje się utrzymanie przepustowości rowów.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) zakaz zabudowy.
4. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania terenu.
5. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ws, 2Ws, 3Ws:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 2) dopuszczone: a) zieleń towarzysząca.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%; 2) nakaz ochrony koryta rowu przed uszkodzeniem brzegów i innymi czynnościami mogącymi zahamować swobodny przepływ wody; 3) zakaz odprowadzania do rowu ścieków komunalnych oraz deszczowych nieczyszczonych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) zakaz zabudowy.
4. Warunki tymczasowe-	1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania terenu

go zagospodarowania terenu	
5. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 22.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 23.1. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 24.1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 25.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów:
Witold Balikowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny w gminie Prażmów

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

- I. Wstęp.
- II. Podstawy prawne.
- III. Cele i metody opracowania.
- IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
- V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.
- VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Uwieliny w Gminie Prażmów.

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999-2003 (Dz.U. Nr 162, poz. 1119, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148, z późn. zm.)

III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych (po weryfikacji) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Prażmów na terenie objętym planem należy: doprowadzenie do terenu objętego planem wodociągu i kanalizacji.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Prażmów

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4. Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50% różnicy pomiędzy wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uwieliń

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione w poniższej tabeli wg cen z III kwartału 2009 roku.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Gminy i wielkości ruchu budowlanego. Zostały określone w kolejnych etapach czasowych:

etap 2010-2011r.

etap-2012-2013r.

	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m ²)	nakład w pln	termin realizacji	Uwagi
1.	Budowa wodociągu	300,00mb	146.700,00	I etap	
2.	Budowa kanalizacji sanitarnej z przyłączami	300,00mb	171.000.00	II etap	
Razem		-	317.700,00	-	

W koszty te nie wliczono nakładów realizacji inwestycji zaopatrzenia w energię elektryczną z uwagi na odrębne zasady finansowania.

Dla dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:

- 1) droga KD-Z - zbiorcza oznaczone na rysunku planu jako 1KD-Z - zasady realizacji i finansowania budowy i przebudowy drogi o znaczeniu ponadlokalnym, tj. drogi wojewódzkiej nr 684 (w granicach

planu znajduje się część drogi KD-Z zgodnie z rysunkiem planu), określa stosowne umowy pomiędzy Gminą Prażmów a właściwym zarządcą drogi.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów:
Witold Balikowski