

maj 2019



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW – ETAP I
(CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŁOMNA ŁAS, PIEŃKÓW)**

Sporządził:

WÓJT GMINY CZOSNÓW
ul. Gminna 6
05-152 Czosnów

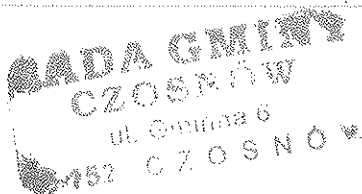
Opracował zespół w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – główny projektant up. urb. nr 1628
zaśw. OIU Nr WA-026/REK/015/2014

mgr inż. arch. kraj. Karina Konarzewska – koordynator projektu zaśw. OIU Nr WA-348/KW/202/2014
mgr inż. arch. kraj. Ewelina Pazera
inż. Karolina Wyczółkowska

Czosnów, maj 2019 r.

maj 2019



Uchwała Nr IX/45/2019

Rady Gminy Czosnów z dnia 28 maja 2019 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730), w związku z Uchwałą Nr XXIV/270/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmienioną Uchwałą Nr LI/412/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 roku, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.¹, uchwala się co następuje:

Rozdział 1 Przepisy wstępne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I, obejmujący części miejscowości Łomna Las i Pieńków.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§2.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;

¹ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zostały przyjęte: uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 oraz uchwałą Nr VI/27/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 lutego 2019 r.

maj 2019

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§3.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek lub fragment budynku wyróżniający się gabarytami i wybitną jakością architektury, w rozumieniu jej reprezentacyjności lub monumentalności w stosunku do pozostałej zabudowy;
- 2) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub tą, dla której wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenu;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć frontowa ściana budynku podstawowego przeznaczenia terenu;
- 6) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty, a w szczególności zabudowę usług: biurowych, wystawienniczych, finansowych, hotelarstwa, handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, motoryzacji, rzemiosła, pośrednictwa;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, o których mowa w pkt 11, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4.

I. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica planu – etap I;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przebiegi dróg rowerowych;
- 6) rejon lokalizacji usług w parterach budynków;
- 7) dominanty przestrzenne ze strefą lokalizacji;
- 8) zieleń towarzysząca zabudowie;

- 9) rzędy zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
 - 10) drzewa szczególnie wartościowe do zachowania;
 - 11) wymiarowanie odległości w metrach;
 - 12) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN** o numerze 1;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW** o numerach 1 i 2;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **MWU** o numerach od 1 do 3;
 - 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U** o numerze 1;
 - 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony symbolem **UC** o numerze 1;
 - 6) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony symbolem **P** o numerze 1;
 - 7) tereny rolne, oznaczone symbolem **R** o numerach 1 i 2;
 - 8) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP** o numerach 1 i 2;
 - 9) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczone symbolem **KDS** o numerach 1 i 2;
 - 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ** o numerze 1;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL** o numerach 1 i 2;
 - 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o numerach od 1 do 3;
 - 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** o numerach od 1 do 3.
2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenów drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczone symbolami: **KDS-1** i **KDS-2**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z: wydzielaniem gruntów pod drogę publiczną będącą drogą krajową S7, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tej drogi, w ramach której poza ciągiem drogi ekspresowej powstaną również drogi niższych klas do obsługi ruchu lokalnego, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.
3. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z:
 - 1) wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
 - 2) z budową, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
4. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§6.

W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

- 1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:
 - a) dopuszcza się realizację reklam na terenach: **U**, **UC**, **P** wyłącznie w formie:
 - tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, umieszczanych w obrębie elewacji budynków i pokrywających maksymalnie 25% powierzchni wszystkich elewacji budynku, na którym są umieszczane,
 - wolnostojących pylonów, znaków graficznych,
 - azurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków,
 - b) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MW**, **MWU**, **U**, **UC**, **P**:
 - wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,
 - wyłącznie w formie: tablic, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m²

maj 2019

- umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach; ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków, a na terenach oznaczonych symbolami: U, UC i P również jako wolnostojących pylonów, znaków graficznych,
- c) dla ogródków gastronomicznych lokalizowanych w obszarze planu dopuszcza się umieszczanie znaków firmowych produktów lub usług; na parasolach ogrodowych, markizach, tymczasowych zadaszeniach i tymczasowych ogrodzeniach tych ogródków, oraz urządzeniach technicznych ogródków gastronomicznych bezpośrednio związanych z ich funkcjonowaniem, takich jak: lodówki, lody chłodnicze, dystrybutory napojów, przy czym:
- reklama może być umieszczana wyłącznie na lambrekinach parasoli ogrodowych, markiz i tymczasowych zadaszeń,
 - w obrębie jednego ogródka gastronomicznego dopuszcza się umieszczanie jednocześnie parasoli o identycznym, powtarzalnym wzorze reklamowanego produktu lub usługi,
 - w obrębie jednego ogródka gastronomicznego dopuszcza się umieszczanie jednocześnie przesł ogrodzenia o identycznym, powtarzalnym wzorze reklamowanego produktu lub usługi,
 - znak firmowy produktu lub usługi umieszczany na przesłach ogrodzeń ogródków gastronomicznych musi stanowić trwały element tego przesła,
 - pole ekspozycyjne reklamy prezentowanej na pojedynczym przesle ogrodzenia ogródka gastronomicznego nie może przekraczać 40% całkowitej powierzchni tego przesła mierzonej po jego obrysie zewnętrznym,
- d) zakazuje się lokalizacji wszelkich innych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, niż dopuszczone planem;
- 2) następujące zasady realizacji ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
- b) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt,
- c) minimalna odległość ogrodzenia:
- 6 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych,
 - 2 m od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych.

§7.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:
- a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN-1** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem **MWU** oraz teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U-1**, należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, a w przypadku lokalizacji na tych terenach usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, tereny na których lokalizowane będą takie usługi, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny szpitali w miastach” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- d) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami: **ZP-1**, **ZP-2** należy traktować jako „tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

maj 2019

- 3) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody w obszarze planu:
 - 1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 3) dla terenów wymienionych w pkt 1 i 2 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegowej cieków i zbiorników wodnych;
 - 5) dla drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wskazanych na rysunku planu, nakazuje się uwzględnianie ich w docelowym zagospodarowaniu terenu;
 - 6) nakazuje się uwzględnianie w docelowym zagospodarowaniu terenów rzędów drzew o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem przerywania ciągłości nasadzeń ze względu na lokalizację infrastruktury technicznej, elementów zagospodarowania i wyposażenia drogi;
 - 7) na obszarach zieleni towarzyszącej zabudowie, wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu wielowarstwową zielenią urządzoną o charakterze ogólnodostępnym,
 - b) dopuszcza się realizację: urządzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych, obiektów małej architektury, placów zabaw dla dzieci, sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - c) zakazuje się lokalizowania budynków.

§8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) rodzaju i spadku dachu;
- 2) zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, przy czym nie dotyczy to:
 - a) okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm,
 - b) wykuszy i ryzalitów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm i stanowić nie więcej jak 15% powierzchni elewacji,
 - c) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm,
 - d) pochylni i ramp, podziemnych części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 3) zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, pod warunkiem, że części te nie będą wykaczać poza linie rozgraniczające terenu, na którym lokalizowany jest budynek,
 - b) remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;

maj 2019

- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym w zakresie przeznaczenia terenu, dopuszcza się remonty i przebudowy;
- 5) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 6) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
 - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
 - b) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą podziałów pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także podziałów na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele: dróg publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

§9.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§10.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na całym obszarze planu zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§11.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) powiązania ponadlokalne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają: droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolami: **KDS-1**, **KDS-2**, droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ-1**;
 - 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi niższych klas: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **KDS**; droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ-1**; drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami: **KDL-1**, **KDL-2**; drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **KDW-1**, **KDW-2**, **KDW-3**.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) dla lokali mieszkalnych o powierzchni nie większej niż 65 m² – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

maj 2019

- b) dla lokali mieszkalnych o powierzchni większej niż 65 m² – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej handlowej, z zastrzeżeniem pkt 13) ;
 - 4) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 5) dla banków, usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - 6) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
 - 7) dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów minimum 3 miejsca na 100 zatrudnionych;
 - 8) dla przedszkoli, żłobków minimum 3 miejsca na 100 dzieci;
 - 9) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
 - 10) dla stacji paliw innych niż stacje LPG minimum 2 miejsca postojowe na jeden dystrybutor;
 - 11) dla pozostałej zabudowy usługowej minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - 12) dla zabudowy produkcyjnej minimum 35 miejsc do parkowania na 100 stanowisk pracy;
 - 13) dla składów, magazynów, hurtowni minimum 5 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej budynków.
- 3. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.
 - 4. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
 - 5. Ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§12.

- 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
 - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
 - 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 3) ;
 - 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **R**, na których dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń: melioracji wodnych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
 - 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
 - 4) dopuszcza się realizację ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych;
 - 5) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.
- 3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2) ;

maj 2019

- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz zawartości osadników oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki do oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, za wyjątkiem drogi ekspresowej, do ziemi, poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 2) dla terenów utwardzonych drogi ekspresowej, placów postojowych, składowych, przemysłowych, baz transportowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
 - 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
 - 2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalany w piecach niskoemisyjnych;
 - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, zlokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.
8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
 - 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:
 - 1) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.
10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

§13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym,
- b) zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, UC-1, U-1** na cele związane z usługami sportu i rekreacji oraz organizacją imprez masowych i wystaw;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych, zabudowy związanej z sezonowym świadczeniem usług sportu i rekreacji na czas trwania tego sezonu świadczenia tych usług, oraz związanych z organizacją imprez masowych i wystaw na czas trwania imprez masowych i wystaw.

§14.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: **MN, MW, MWU, UC, U, P** – 30%.

§15.

Ustala się, że tereny oznaczone symbolami: **ZP-1, ZP-2, UC-1, U-1** stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i usługowe, na których dopuszcza się organizowanie imprez masowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§16.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9 ust. 2, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5) lit. a);

maj 2019

- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §11;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów jako kompleksów zabudowy wielorodzinnej o ujednoliconej architekturze budynków,
 - b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **MW-1, MW-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,2,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, garażowego – 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 6 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 10°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9 ust. 2, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5) lit. a);
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §11;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§18.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MWU** o numerach od 1 do 3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MWU-2** dopuszcza się realizację dominanty przestrzennej w strefie jej lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym powierzchnia zabudowy będącej dominantą przestrzenną mierzona w kondygnacji parteru nie może przekroczyć 5% powierzchni strefy lokalizacji dominanty wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w budynkach wolnostojących lub w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przy czym w rejonach lokalizacji usług w parterach budynków, wskazanych na rysunku planu, nakazuje się realizację lokali użytkowych w kondygnacji parteru tych budynków dostępnych bezpośrednio od strony dróg publicznych,
 - c) w przypadku realizacji obiektów usługowych związanych z handlem lub gastronomią, jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich lokalizację w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych,

maj 2019

- d) dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem **MWU** o numerach od 1 do 3 położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość:
 - dominanty przestrzennej – 14 m,
 - pozostałych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, garażowych – 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 6 m,
 - f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 10°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9 ust. 2, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5) lit. a);
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDZ-1** oraz od strony zieleni towarzyszącej zabudowie wskazanej na rysunku planu;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **MWU-1** i **MWU-2**, w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie na zasadach określonych w §7 ust. 2 pkt 7);
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §11;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§19.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, przy czym w jednym budynku usługowym dopuszcza się realizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy usługowej;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10°,
 - dopuszcza się dachy krzywiznowe;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9 ust. 2, przy czym:

maj 2019

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 5) lit. a)**;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §11;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§20.

Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczonego symbolem UC-1, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem UC-1 dopuszcza się realizację dominanty przestrzennej w strefie jej lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym powierzchnia zabudowy będącej dominantą przestrzenną mierzona w kondygnacji parteru nie może przekroczyć 5% powierzchni strefy lokalizacji dominanty wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy usługowej;
- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem UC-1 położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość:
 - dominanty przestrzennej – 20 m,
 - pozostałych budynków – 14 m,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 6 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10°,
 - dopuszcza się dachy krzywiznowe;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9 ust. 2, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 5) lit. a)**;
- 7) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu z drogą krajową nr 7 zlokalizowaną poza obszarem planu, nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w postaci pasa zieleni, z możliwością przerywania jego ciągłości w obrębie wejść i wjazdów na działkę budowlaną, o szerokości minimum:
 - a) 5 m dla działek budowlanych, których długość frontu nie przekracza 100 m,
 - b) 10 m dla pozostałych działek budowlanych;
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §11;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§21.

Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonego symbolem P-1 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna,
 - c) składy, magazyny;

maj 2019

- 2) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony symbolem **P-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9 ust. 2, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 4) lit. a);
- 6) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu z drogą krajową nr 7 zlokalizowaną poza obszarem planu, nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w postaci pasa zieleni, z możliwością przerywania jego ciągłości w obrębie wejść i wjazdów na działkę budowlaną, o szerokości minimum:
 - a) 5 m dla działek budowlanych, których długość frontu nie przekracza 100 m,
 - b) 10 m dla pozostałych działek budowlanych;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §11;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§22.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami: **R-1, R-2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne;
- 2) tereny rolne oznaczone symbolami: **R-1, R-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej planem podziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z §11.

§23.

Dla terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni parkowa;
- 2) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami: **ZP-1, ZP-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość budowli, obiektów małej architektury – 6 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9 ust. 2, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit. a);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich budynków,
 - b) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
 - c) dopuszcza się realizację sztucznych zbiorników wodnych;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §11;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

maj 2019

§24.

Dla terenów drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonych symbolami: **KDS-1, KDS-2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczone symbolami: **KDS-1, KDS-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentów drogi zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - **KDS-1** – od 0 m do 264 m,
 - **KDS-2** – od 0 m do 260 m,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **KDS**, poza ciągiem drogi ekspresowej, dopuszcza się realizację dróg do obsługi ruchu lokalnego,
 - c) nakazuje się realizację skrzyżowań bezkolizyjnych z drogami zbiorczymi,
 - d) dopuszcza się realizację miejsca obsługi podróżnych ze stacją paliw w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **KDS-2**,
 - e) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 20 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§25.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3),
 - b) nakazuje się zachowanie drzew szczególnie wartościowych, wskazanych na rysunku planu jako drzewa wartościowe do zachowania, na zasadach określonych w §7 ust. 2 pkt 5);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 25 m,
 - b) nakazuje się realizację chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
 - c) nakazuje się realizację drogi rowerowej wzdłuż pasa jezdni,
 - d) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§26.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg – 30m,
 - b) nakazuje się realizację chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
 - c) nakazuje się realizację drogi rowerowej,
 - d) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w miejscu wskazanym na rysunku planu, nakazuje się realizację zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym w postaci szpalerów drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się dostosowanie szpalerów drzew i krzewów do istniejących i projektowanych zjazdów;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§27.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD** o numerach od 1 do 3, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;

maj 2019

- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDD-1** – od 12 m do 13 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-2** – od 12 m do 13 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-3** – 15 m,
 - b) nakazuje się realizację chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
 - c) dla dróg oznaczonych symbolami: **KDD -1, KDD-2** nakazuje się realizację placu do nawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

§28.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej symbolem **KDW- 1** – 5 m,
 - fragmentów dróg zlokalizowanych w granicach planu oznaczonych symbolami: **KDW-2, KDW-3** – 7 m,
 - b) dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
 - c) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§29.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r., ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7 – część I, zatwierdzonego uchwałą Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002r., oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§31.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Czosnów.

§32.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czosnów

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945) Rada Gminy Czosnów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10.04.2019 r. do 02.05.2019 r. (termin składania uwag do 20.05.2019 r.).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły dwie uwagi. Wójt Gminy Czosnów uwzględnił obie uwagi, w związku z tym brak jest nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Zieliński

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Czosnów oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Czosnów rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 poz. 506) - zadania własne Gminy Czosnów, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.
2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2019 poz. 869), poprzez:
 - 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
 - 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Czosnów.
3. Wydatki majątkowe Gminy Czosnów, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Czosnów oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.
4. Finansowanie wynikających z planu inwestycji, należących do zadań własnych Gminy Czosnów, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.
5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.
 - 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów szacuje się, że wpływ do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 11,87 mln złotych.
 - 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, na realizację lub modernizację dróg publicznych oraz koszty związane z budową infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść około 18,57 mln złotych.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Zielski

**UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY GMINY CZOSNÓW
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu Gminy Czosnów – etap I
(części miejscowości Łomna Las, Pieńków)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów - etap I (części miejscowości Łomna Las, Pieńków) sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Czosnów uchwały Nr XXIV/270/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów.

W związku z trwającą procedurą odnowienia w ewidencji gruntów i budynków klasyfikacji większości gruntów rolnych objętych sporządzeniem niniejszego planu, w dniu 28 czerwca 2018 roku Rada Gminy Czosnów podjęła uchwałę Nr LI/412/2018 dzielącą obszar planu na trzy etapy.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu Gminy Czosnów – etap I dotyczy części miejscowości Łomna Las i Pieńków, o powierzchni ok. 85 ha. Jest to obszar położony po północnej stronie drogi krajowej nr 7, stanowiący w przeważającej części niezabudowane grunty rolne dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego Łomna Las.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętym uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.¹, obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym położony jest w granicach stref: mieszkaniowo-usługowej (MU), mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności (MWn), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U1), usługowej (U2), usługowo-produkcyjnej (U/P) oraz zieleni parkowej (ZP).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 poz. 2081) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Uzyskana została również zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o pow. 14,4460 ha na cele nierolnicze (decyzja nr GZ.tr.602.198.2017 z dnia 28 września 2017 roku). Jednocześnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o łącznej powierzchni 60,2019 ha na cele nierolnicze. Część z tych gruntów, po odnowieniu klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków, okazała się być grantami IV klasy bonitacyjnej, niewymagającymi otrzymania przedmiotowej zgody.

Zapewniono także możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego.

¹ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zostały przyjęte: uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 oraz uchwałą Nr VI/27/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 lutego 2019 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych* – które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i zasad kształtowania zabudowy, stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu dotyczących: realizacji dominant przestrzennych, reklam i szyldów oraz ogrodzeń. W planie miejscowym odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze;
- 2) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
 - a) *wymagania ochrony środowiska* – które zostały uwzględnione w szczególności poprzez wprowadzenie: zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz składowania odpadów; zakazu eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza; zakazu emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny; zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej; a także ustaleń z zakresu: gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami,
 - b) *w zakresie ochrony przyrody* - które zostały uwzględnione poprzez: nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i aktów ustanawiających formy ochrony przyrody dotyczących otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w zasięgu których znajduje się cały obszar objęty planem miejscowym; zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegowej cieków i zbiorników wodnych; objęcie ochroną planistyczną istniejących drzew wartościowych do zachowania; nakazanie realizacji rzędów drzew o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym oraz terenów zieleni towarzyszących zabudowie powiązanych przestrzennie z zielenią parkową i zielenią naturalną w obszarze planu;
 - c) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* - które zostały spełnione poprzez uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klas bonitacyjnych, które w planie miejscowym zostały przeznaczone na cele nierolnicze i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu tych gruntów rolnych, które takich zgód nie otrzymały, a odnowiona klasyfikacja gruntów nadal określa je jako grunty III klas bonitacyjnych,
 - d) *w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy* – wymagania zostały spełnione poprzez wprowadzenie nakazu realizacji zabudowy z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - e) ponadto na obszarze planu nie występują *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;
- 3) w obszarze planu nie występują *żadne zabytki, dobra kultury współczesnej*, ani żadne inne obszary lub obiekty uznane za *dziedzictwo kulturowe*, w związku z tym odstąpiono od ustalania zasad ich ochrony;
- 4) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych*:

- a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* – które zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 2,
- b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* – które zostały spełnione poprzez określenie w planie miejscowym warunków realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 5) *walorami ekonomicznymi przestrzeni* – które zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz usługowo-produkcyjnej. Nowe kwartały zabudowy lokalizowane są w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej. Stanowią one uzupełnienie oraz poszerzenie istniejących struktur osadniczych. Koszty jakie poniesie Gmina Czosnów będą wiązały się z realizacją nowych dróg lokalnych i dojazdowych, oraz infrastruktury technicznej. Zakłada się, że powstaną one w partnerstwie publiczno-prywatnym. Realizacja nowej zabudowy przyniesie wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz renty planistycznej. Biorąc pod uwagę powyższe, z ekonomicznego punktu widzenia, zmiany jakie niesie za sobą realizacja ustaleń planu miejscowego są korzystne;
- 6) *prawem własności* - zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, zgłaszaną do Urzędu Gminy w Czosnowie przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w jej trakcie;
- 7) *potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa* - sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu zachowuje się istniejącą drogę wojewódzką nr 639 mogącą mieć znaczenie z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – potrzeby te zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego;
- 9) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czosnów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Czosnów z dnia 8 kwietnia 2014 r., można było składać do dnia 12 maja 2014 r. Po sporządzeniu projektu planu i uzyskaniu stosownych uzgodnień, opinii i decyzji projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czosnów. Zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Czosnów z dnia 02 kwietnia 2019 r. wyłożenie trwało od 10 kwietnia 2019 r., do 2 maja 2019 r., a do dnia 20 maja 2019 r. zapewniona została możliwość składania uwag. Dyskusja publiczna odbyła się 25 kwietnia 2019 r.
- Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 10) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czosnów;
- 11) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie to nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte przeznaczenie terenów wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, które ulegną rozbudowie.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu rozbudowę rozwijającej się struktury osadniczej oraz wyznaczenie dodatkowych terenów inwestycyjnych, będących kontynuacją terenów o podobnej funkcji zarówno na terenie objętym planem, jak i poza jego granicą. Tereny zabudowy będą stanowić uzupełnienie i przedłużenie obszarów zabudowanych znajdujących się w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego. Planowanie nowej zabudowy w zasięgu dróg, infrastruktury technicznej oraz rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zwłaszcza że w planie miejscowym przewiduje się rozbudowę układu komunikacyjnego z uwzględnieniem sieci dróg rowerowych i wydzielonych chodników dla pieszych. Dodatkowo nie jest wymagane tworzenie publicznego transportu zbiorowego, gdyż taki transport w rejonie miejscowości Łomna Las i Pieńków już funkcjonuje.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ład przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) Rada Gminy Czosnów, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę Nr XXX/227/2016 z dnia 8 listopada 2016 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów.

W § 1 pkt 1) ww. uchwały stwierdzono, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjęte Uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 roku jest aktualne.

Natomiast § 1 pkt 2) ww. uchwały stwierdzono częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla terenów Gminy Czosnów.

Z przeprowadzonej *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów*, wynika że większość obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych nie jest dostosowana do istniejących uwarunkowań prawnych, w związku z tym stwierdza się bezsporną konieczność ich zmiany.

Uchwały wymagające dostosowania do istniejących uwarunkowań prawnych:

- Uchwała Nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów
- Uchwała Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7
- Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów

W § 2 Uchwały nr XXX/227/2016 z dnia 8 listopada 2016 r. w związku z uznaniem częściowej nieaktualności planów miejscowych postanawia się podjąć działania zmierzające do zmiany ww. planów miejscowych, zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. drogi publiczne i infrastruktura techniczna. Zgodnie ze sporządzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I, przewidywane dochody związane z uchwaleniem planu przewyższają szacowane koszty. Zarówno potencjalne wpływy z opłaty planistycznej, jak i ze wzrostu podatku od nieruchomości mogą znacznie rozłożyć się w czasie, natomiast koszty związane z budową dróg i infrastruktury technicznej, a przede wszystkim z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi Gmina być może będzie musiała ponieść w stosunkowo krótkim czasie, co jednocześnie będzie sprzyjało szybszemu zainwestowaniu terenów przewidzianych pod zabudowę. Zakłada się, że w przypadku przedmiotowego planu, nowe drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz niezbędna infrastruktura techniczna, mogą powstać na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego, co obniżyłoby koszty realizacji inwestycji jakie spoczną na Gminie w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów oznaczonym symbolami: MN, MW, MWU, UC, U, P w wysokości 30%.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Czosnów do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Zielski