

z dnia 9 lipca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Czosnów Nr XXXV/275/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr VI/27/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 lutego 2019 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) granice administracyjne;
- 2) granice obszaru Natura 2000 „Łąki Kazuńskie”;
- 3) strefę buforową Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 4) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 5) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 6) granice strefy wysokości zabudowy dopuszczonej w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205;
- 7) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ME;
- 4) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 5) tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 8) tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem UW/Z;
- 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 10) tereny dróg publicznych klasy G (głównej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 11) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 12) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDG, KDL i KDD.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2, ME wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne, tereny UP traktuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów pomocy społecznej a tereny oznaczone symbolem UT wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w obrębie obszaru Natura 2000 „Łąki Kazuńskie”. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru Natura 2000 „Łąki Kazuńskie”.

3. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w strefie buforowej Kampinoskiego Parku Narodowego. W strefie tej obowiązuje zakaz budowy budynków oraz budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 53-63/2, AZP 53-63/5, AZP 53-63/6, AZP 53-63/37), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności dotyczącymi zabytków archeologicznych

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarach określonych w ust. 1 wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

§ 15. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m.

§ 16. W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych powyżej 148,0 m. n.p.m.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów MN1 na 1000 m²,
- b) dla terenów MN2 na 1200 m²,
- c) dla terenów UP na 1500 m²,
- d) dla terenów ME na 2400 m²,
- e) dla terenów UT na 3000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,
- b) dla terenów ME, UP, UT na 30,0 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L (lokalnej) i D (dojazdowej) oznaczonych symbolem odpowiednio KDL, KDD.

§ 19. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Kampinoską oznaczoną symbolem KDG 1 oraz ul. Jeziorną oznaczoną symbolem KDL 1.

§ 20. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

1) dla terenów MN1, MN2, ME:

- minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenów UP minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

3) dla terenów UT minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych.

2. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 pkt 2 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny lub w granicy drogi zgodnie przepisami odrębnymi.

4. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 22. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
- b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,
- c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
- b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
- c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowości;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
- b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;

7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 9.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 23. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- dróg wewnętrznych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,

- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i nie wyższe niż 15 kV, traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 24. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub w pasie między linią rozgraniczającą terenów lasów a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi publicznej lub linii rozgraniczającej lasu.

§ 25. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie uchwały;
- 4) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych stanowiących dojazdu do działek budowlanych o minimalnej szerokość 5,0 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.10, MN1.11 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
- d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
- e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na:
 - 800 m² dla segmentu budynku bliźniaczego lub budynków wolno stojących w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
 - 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej;
- i) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
 - 800 m² dla segmentu budynku bliźniaczego lub budynków wolno stojących w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
 - 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej;
 - i) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.
2. Dla terenów MN2.2 oraz MN2.3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem ME1, ME2, ME3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków bliźniaczych, szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2400 m²;
- 6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem UP1, UP2 i UP3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,5,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,8,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,6,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m².
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem UT1, UT2, UT3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty handlu, gastronomii, pensjonaty;
- 3) możliwość realizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,3,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m²;
- 6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1 i R6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 i § 14.

2. Dla terenu R1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.2.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R2, R3, R4, R5, R7, R8, R9, R10, R11 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga jako poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%;
- 4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych, przez co należy rozumieć możliwość podniesienia istniejącego poziomu terenu więcej niż o 0,5 m jedynie w odległości do 3 metrów w odległości od zewnętrznych ścian budynków;
- 6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

2. Dla terenu R2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) zakaz budowy budynków;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

2. Dla terenu ZL1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 34. Dla terenów UW/Z1 i UW/Z2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszczenie budowy dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 ustala się:

1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 2.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem KDGI ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G (głównej);

2) szerokość w granicy objętej projektem planu, zmienną od 3,0 do 5,3 m (szerokość drogi 25,0 m).

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego, dla terenu KDL1 zmienną od 10,5 do 14,6 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDL2, w granicy objętej planem, zmienną od 0,1 do 1,5 (szerokość drogi 12,0 m).

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego:

a) dla terenu KDD2 zmienną od 10,0 do 14,1 m,

b) dla terenu KDD7 na 10,0 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD1, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 na 10,0 m.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 40. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, ME w wysokości 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolem UT w wysokości 10%;

3) dla terenów oznaczonych symbolem UP w wysokości 1%;

4) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZL, UW/Z, WS, KDGI, KDL, KDD, KDW w wysokości 0,1%.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z powyższym Rada Gminy Czosnów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009).

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt planu był wykładany do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Zieliński

w sprawie rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009), Rada Gminy Czosnów postawia, że:

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. z 2019 r. poz. 506) – zadania własne Gminy Czosnów, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

2. 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. z 2019 r. 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 inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminy 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 4,4 mln złotych.
- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 220 tys złotych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Zieliński