

z dnia 9 lipca 2019 r.

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

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 II, obejmujący część miejscowości 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 ład 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;

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.

- 11) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub tę, dla której wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenu;
- 4) **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;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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, handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, motoryzacji, rzemiosła, pośrednictwa;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi 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;
- 11) **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. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica planu – etap II;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **20**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM** o numerze **1**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** o numerach od **1** do **3**;
- 4) tereny rolne, oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** i do **9**;
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS** o numerach od **1** do **3**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ** o numerach od **1** do **3**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **6**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** o numerach od **1** do **7**;
- 9) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **CP** o numerze **1**.

2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ** i **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.

3. 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 ładu przestrzennego oraz krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

a) dopuszcza się realizację reklam na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** 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,
- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków,

b) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **U**, **RM**, **R** :

- 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 umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach; ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków, a na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** 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, lamy 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 przęseł ogrodzenia o identycznym, powtarzalnym wzorze reklamowanego produktu lub usługi,
 - znak firmowy produktu lub usługi umieszczany na przęsłach ogrodzeń ogródków gastronomicznych musi stanowić trwały element tego przęsła,
 - pole ekspozycyjne reklamy prezentowanej na pojedynczym przęśle ogrodzenia ogródka gastronomicznego nie może przekraczać 40% całkowitej powierzchni tego przęsła 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM-1** należy traktować jako „teren zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem **U** 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;
- 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.

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków o numerze 53-64/36, zgodnie z rysunkiem planu, w której wszelkie działania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 9. 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) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) rodzaju i spadku dachu;
- 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 wykraczać poza linie rozgraniczające terenu, na którym lokalizowany jest budynek,
 - b) remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym w szczególności w zakresie: linii zabudowy, gabarytów budynków, 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, dojścia i dojazdy, 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania ponadlokalne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ-1**, **KDZ-2** i **KDZ-3**;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi niższych klas: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, w liniach rozgraniczających terenów drogi ekspresowej zlokalizowanej poza obszarem planu, drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej handlowej;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) 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;
- 5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
- 6) dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów minimum 3 miejsca na 100 zatrudnionych miejsc pracy;
- 7) dla przedszkoli, żłobków minimum 3 miejsca na 100 dzieci;
- 8) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
- 9) dla stacji paliw innych niż stacje LPG minimum 2 miejsca postojowe na jeden dystrybutor;
- 10) dla pozostałej zabudowy usługowej minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

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. 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.

§ 13. 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:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 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.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych 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 placów postojowych 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.

§ 14. 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 zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** 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.

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

§ 16. Ustala się, że tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U** 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

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-7, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ład 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od MN-1 do MN-7 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:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej w zakresie usług nieuciążliwych – minimalnie 40% 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 §10 ust. 2, przy czym:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 1000 m² dla budynków wolnostojących – nie podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- 800 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i dla budynków wolnostojących podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m dla budynków wolnostojących,
- 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;

6) minimalna powierzchnia minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5) lit. a);

- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 8) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-8**, 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-8** 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 §10 ust. 2, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

6) minimalna powierzchnia minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5) lit. a);

- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 8) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **MN-9** do **MN-20**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) usługi jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **MN-9** do **MN-20** 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) fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-11** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się realizacji podpiwniczeń budynków,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, 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,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §10 ust. 2, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1200 m² dla budynków wolnostojących, – nie podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - 800 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i dla budynków wolnostojących podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 20 m dla budynków wolnostojących,
 - 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 7) minimalna powierzchnia minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 6) lit.a);
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 9) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.
- § 20.** Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **RM-1**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;

- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM-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) zakazuje się realizacji podpiwniczeń budynków,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 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,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 6) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 7) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **U-1, U-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być zrealizowana jako jeden budynek wolnostojący w obrębie jednej działki budowlanej lub jako jeden lokal mieszkalny w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **U-1, U-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i 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 w granicach działki budowlanej – 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 §10 ust. 2, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 5) lit. a)**;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 22. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U-3** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i 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, przy czym wzdłuż wschodnich i zachodnich granic działek budowlanych na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pas pasa o szerokości nie mniejszej niż 10% szerokości frontu tych działek budowlanych lub 5 m, a na działkach budowlanych o szerokości frontu przekraczającej 200 m dodatkowych pasów o szerokości 10% frontu działki budowlanej lub 10 m, w odległości nie większej niż 100 m od pasów powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych wzdłuż granic tych działek,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – 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;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §10 **ust. 2**, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) minimalną powierzchnię minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 4) lit. a)**;
- 6) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 23. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem symbolami od **R-1** o numerach od **1** do **R - 8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - tereny rolne,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące wyłącznie w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszcza się budynki: garażowe, gospodarcze;
- 3) tereny rolne oznaczone symbolami od **R-1** do **R-8** 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) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się realizacji podpiwniczeń budynków,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – minimalnie 70% powierzchni tej działki,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – maksymalnie 20% powierzchni tej działki,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 0,6,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 0,01,
- f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 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,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;

6) obsługa obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 24. Dla terenu rolnego oznaczonego symbolem **R-9**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne;
- 2) teren 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) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej planem podziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z §12.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami od **WS-1** do **WS-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami od **WS-1** do **WS-3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, w szczególności amatorskiego połowu ryb oraz do celów retencjonowania wód opadowych lub roztopowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

§ 26. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami od **KDZ-1** do **KDZ-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami od **KDZ-1** do **KDZ-3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i 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 **KDZ-1** – od 12 m do 15 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi oznaczonej symbolem **KDZ-2** – 11 m,
- drogi oznaczonej symbolem **KDZ-3** – 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) nakazuje się realizację chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

c) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;

4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami od **KDD-1** do **KDD-6**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami od **KDD-1** do **KDD-6** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);

3) fragmenty dróg oznaczonych symbolami: **KDD-1**, **KDD-2** położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

4) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **KDD-1**, **KDD-4** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD - 5** - 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-6** – 12 m,

b) dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających równej lub większej niż 10 m nakazuje się realizację chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

c) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m mogą być urządzone jako ciągi pieszo-jezdne bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;

d) na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: **KDD-2**, **KDD-3** nakazuje się realizację placu placów do nawracania zgodnych z rysunkiem planu,

e) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;

5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 28. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od **KDW-1** do **KDW-7**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami od **KDW-1** do **KDW-7** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i 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:

- **KDW-1** - od 5 m do 8 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDW-2**, **KDW-4** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, **KDW-3** – 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDW-5** - od 5 m do 6 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDW-6**, **KDW-7** – dla fragmentów dróg zlokalizowanych w obszarze planu 3 m,

b) dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,

- c) na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-4** nakazuje się realizację placu placów do nawracania zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 29. Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem **CP-1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem **CP-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,5 m,
 - b) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego 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 §13.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

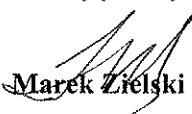
§ 30. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r., ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi 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.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy


Marek Zieliński

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

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.).

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr X/57/2019 z dnia 9 lipca 2019 roku		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	20.05.2019		2. Wniosek o uwzględnienie planów i projektów planów miejscowych gminy – w tym drogi KDD-6, w projektach drogi ekspresowej sporządzanych przez GDDKiA	Obszar planu	-	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Uwaga bezpodstawna – projekt drogi ekspresowej, będącej inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym, jest uwzględniany w planie miejscowym. Ze względu na hierarchię dokumentów planistycznych plan miejscowy nie może jednak narzucać ustaleń dla drogi ekspresowej.
			3. Wniosek o przeanalizowanie i zmianę sposobu zagospodarowania terenu drogi ekspresowej, w szczególności lokalizacji projektowanego zbiornika retencyjnego	Tereny drogi ekspresowej położone poza granicami planu	-	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Uwaga bezpodstawna – przedmiotowa droga ekspresowa położona jest poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, projekt drogi ekspresowej, będącej inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym, jest uwzględniany w planie miejscowym. Ze względu na hierarchię dokumentów planistycznych plan miejscowy nie może jednak

									narzucać ustaleń dla drogi ekspresowej.
									Uwaga bezpodstawna – plan miejscowy zapewnia możliwość obsługi komunikacyjne j działki 244/17 oraz działek sąsiednich poprzez drogę KDD-6, umożliwia obsługę komunikacyjną również z dróg serwisowych trasy S7, położonych poza obszarem planu. Precyzyjne informacje z zakresu rozwiązań drogowych, w tym budowy zjazdów na posesję, nie należą do dopuszczonego zakresu szczegółowości planu miejscowego.
		4. Wniosek o udzielenie informacji o możliwości zapewnienia dostępu do działki 244/17 oraz działek sąsiednich z dróg serwisowych/technicz- nych trasy S7	Działka 244/17, obręb Pieńków	-	-	Nieuwzglę- d- niona	-	Nieuwzglę- d- niona	
		5. Wniosek o odrolnienie działki 244/15 w części nieodrolnionej i przeznaczenie jej na cele budownictwa jednorodzinne	Działka 244/15, obręb Pieńków	Teren rolny oznaczony symbolem R- 8	-	Nieuwzglę- d- niona częściowo	-	Nieuwzglę- d- niona częściowo	Część działki 244/15 została przeznaczona w planie pod zabudowę usługową jednak północna część działki 244/15 położona jest na gruntach rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej, będącej gruntami chronionymi w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W ramach procedury planistycznej złożono wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia przedmiotowy- ch gruntów rolnych na cele nierolnicze, część północna działki 244/15 nie uzyskała stosownej zgody.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Zieliński

2019.07.09
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/57/2019

Rady Gminy Czosnów

z dnia 9 lipca 2019 r.

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 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – Etap II

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 – Etap II 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 pięcioletniej około 7,8 mln złotych.
- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – Etap II 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 7,6 mln złotych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Ziobła 1

Uzasadnienie

PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY CZOSNÓW

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części terenu Gminy Czosnów – etap II

(obejmujący część miejscowości Pieńków)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów - etap II (części miejscowości 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 II dotyczy części miejscowości Pieńków, o powierzchni ok. 87 ha. Jest to obszar położony po północnej stronie drogi krajowej nr 7, stanowiący zabudowane obszary wsi Pieńków i otaczające je grunty rolne.

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: mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MN1), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2), mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (ME1) i usługowej (UR).

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. 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. Dla części gruntów rolnych, będących gruntami chronionymi w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uzyskano zgody 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. Grunty chronione, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zachowano w dotychczasowym użytkowaniu i przeznaczeniu.

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

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

¹⁾ Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014.

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

1) *wymaganiami ładu 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 reklam i szyldów oraz ogrodzeń. W planie miejscowym odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni (wskazanych w studium) w na przedmiotowym obszarze;

2) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*

a) *wymaganiami 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,

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,

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 znajduje się jedynie jedno stanowisko archeologiczne będące w ewidencji zabytków, dla którego nakazano przestrzeganie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Nie występują tu natomiast żadne *dobry 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) *wymaganiami 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, mieszkaniowo-usługowej, oraz usługowej. 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 zbiorczych 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 nie znajdują się żadne obszary ani obiekty mogące 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 do przedmiotowego planu miejscowego, 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 .04.2019 r. r. do 02 maja .05.2019 r., a do 20.05 .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 ładu 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 i usługowej ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

zwłaszcza że w planie miejscowym przewiduje się rozbudowę układu komunikacyjnego. Dodatkowo nie jest wymagane tworzenie publicznego transportu zbiorowego, gdyż taki transport w rejonie miejscowości 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 ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. 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, zmienione Uchwałą nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 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 II, 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 zbiorczej i dozorowej 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, U w wysokości 30%.

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

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

PRZEWODNICY RADY

Marek Zielski