

**UCHWAŁA NR XVI/137/2019
RADY GMINY CZOSNÓW**

z dnia 17 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe w gminie Czosnów Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVII/381/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla wsi Cybulice Duże i Cybulice Małe oraz uchwałą Nr XV/133/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 listopada 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/381/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla wsi Cybulice Duże i Cybulice Małe oraz uchwały Nr IX/47/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 maja 2019 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVII/381/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, stwierdzając, 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.
Przepisy wstępne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej planem, dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe w gminie Czosnów Etap I.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie 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. 1. Przedmiot i zakres planu. Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów narażonych na zalanie wskutek uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, wielkopowierzchniowych;
- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 6) obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) granic terenów górniczych;
- 8) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub nie mniej niż 50% powierzchni terenu działki;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i obejmuje mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni terenu działki;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu wyrażoną w procentach;
- 10) **budynek związany z działalnością rolniczą** – należy przez to rozumieć budynek inwentarski, składowy, gospodarczy;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać

na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 13) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie przetwórstwa przemysłowego, sprzedaży paliw, magazynowania oraz usług.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) strefa od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;

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

§ 5. 1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności – oznaczone na rysunku planu symbolem **MWn**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1, MN, MN2**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ME1**;
- 4) tereny usług komercyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **U2**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 6) tereny oczyszczalni ścieków - oznaczone na rysunku planu symbolem **IK**;
- 7) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 9) tereny lasów KPN - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) tereny rowów odwadniających - oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
- 12) tereny dróg i ulic – oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGw**;
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - d) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. W planie ustala się następujące symbole cyfrowe przy ustalaniu przeznaczenia terenów:

1. Cybulice Małe
2. Cybulice Duże

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) maksymalną wysokość budynku;
- 7) geometrię dachu;

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych sytuowania budynków.

3. Zachowuje się istniejącą zabudowę spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.

4. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w ramach jej dotychczasowych parametrów.

5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

6. Budowę:

- 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
- 3) dróg wewnętrznych;
- 4) ścieżek rowerowych;
- 5) małej architektury;
- 6) oświetlenia;
- 7) urządzeń budowlanych; traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach, jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

8. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:

- 1) okapów i gzymsów – o 0,80 m;
- 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30 m.

9. Ustala się, że wysokość nowych budynków mieszkalnych w płombach wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połaci dachowych, linią gzymsu, okapu, kalenicy.

10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 17.

11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

- 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielienia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

12. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się wysokość ogrodzeń do 1,80 m mierzoną od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenia powinny być ażurowe o prześwicie minimum od 60% do 80%;
- 3) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia do 0,5 m wysokości od poziomu terenu;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych przy drogach publicznych;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z zastosowaniem elementów ostro zakończonych;
- 6) bramy i furtki w ogrodzeniach otwierane powinny być do wewnątrz działki;
- 7) sytuowanie bram w odległości minimum 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach ulic;
- 8) fundamenty ogrodzeń powinny umożliwiać migrację drobnych zwierząt poprzez wykonanie otworów w podmurówce;
- 9) na terenach działek graniczących ze strefą od głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych, pozbawionych podmurówki;
- 10) nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:
 - a) od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 6,0 m;
 - b) od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 2,0 m;
 - c) od granicy rowów odwadniających oznaczonych symbolem WR - 1,5 m;
- 11) na terenach prawnie chronionych fundamenty ogrodzeń powinny umożliwiać migrację drobnych zwierząt.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala następujące zasady:

- 1) na obszarze opracowania wskazuje się następujące obszary chronione:
 - a) wskazuje się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - powołanego na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. z 1959r. nr 17 poz. 9 zm. Dz. U. z 1997r. nr 132 poz. 876);
 - b) wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – powołanego na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 42 poz. 870);
 - c) wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - d) wskazuje się cały obszar planu, jako obszar głównego zbiornika wód podziemnych ONO nr 215A „Subniecka Warszawska”;
- 2) zasady ochrony obszarów wymienionych w pkt. 1 a), b), c), d) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi w.w. terenów chronionych.

§ 8. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MN, MN1, MN2, ME1 – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów określonych w planie symbolami: MWn, U2, U/P – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych na cele terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowych;

2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakazuje się wprowadzenie zabezpieczeń technicznych zmniejszających uciążliwość, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 5) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 8) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych;
- 9) zakazuje się realizacji obiektów w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych.

§ 11. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.

2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

3. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w miejscowości:

- Cybulice Małe: stanowisko archeologiczne o nr ew. 53-63/25, nr ew. 53-63/26, nr ew. 53-63/3, nr ew. 53-63/4, nr ew. 53-62/16, wpisane do ewidencji zabytków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- Cybulice Duże: stanowisko archeologiczne o nr ew. 53-63/8 i nr ew. 54-63/16, wpisane do ewidencji zabytków, 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.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 7 do § 12;
- 2) obszar objęty opracowaniem planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu ochrony wód oraz akty prawne dotyczące w.w. terenów chronionych;
- 3) tereny objęte ochroną konserwatorską i wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustalenia zawarte są w § 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 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) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 16. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) plan ustala strefę od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem realizacji wszelkich nowych budynków;
- 2) na całym obszarze planu, a w szczególności w granicach rozlewisk stagnującej wody po roztopach i intensywnych opadach wskazanych na rysunku planu, zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) w granicach rozlewisk stagnującej wody po roztopach i intensywnych opadach, wskazanych na rysunku planu:
 - a) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności poprzez:
 - nadsypywanie terenu i podnoszenie poziomu gruntu;
 - zasypywania rowów i zbiorników wodnych;
 - b) dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) plan wskazuje obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie tych terenów musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 5) wskazuje się obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa-Modlin:
- a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2011;
 - b) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/M/B/1091/1/2008;
 - c) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;
- 6) w strefach, o których mowa w pkt. 5 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 151,0 m npt.
- 7) plan wskazuje strefę ochronną od kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości ograniczającej budowę obiektów budowlanych do 13,0m od poziomu terenu;
- 8) plan wskazuje strefę ochronną od kompleksu wojskowego nr 80. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy zakazującej zabudowy.
- 9) realizacja obiektów przekraczających wysokość podaną w pkt. 7 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.

3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
- 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.

4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, w zgodności z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:

- 1) droga wojewódzka klasy głównej **KDGw**,
- 2) drogi gminne: klasy lokalnej **KDL**, klasy dojazdowej **KDD**,
- 3) drogi wewnętrzne **KDW**;

7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, dla terenów usług i produkcyjnych – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni obiektów usługowych oraz minimum 3 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni obiektów produkcyjnych;
- 2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

9. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość.
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki” z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
- 3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opalowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.

13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
- 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
- 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

- 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
- 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 18. Na terenie opracowania plan nie przewiduje urządzonych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych z możliwością budowy obiektów kubaturowych, dopuszcza się natomiast turystykę sezonową typu: pole biwakowe, ścieżki zdrowia, turystykę rowerową itp. Nie przewiduje się też terenów służących organizacji imprez masowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolniczego wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości

- 1) **20%** dla terenów **MWn, MN, MN1, MN2, ME1, U2, U/P**;
- 2) **0%** dla terenów pozostałych;

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 21. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające teren drogi wojewódzkiej nr 575 oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGw-1** i **2KDGw-1**.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 22. 1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) linie rozgraniczające terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód oraz urządzeń melioracyjnych będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

3) linie rozgraniczające lokalizację istniejącej oczyszczalni ścieków w Cybulicach Małych.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 23. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów:

1. Karta terenu: **1MWn -1**;

Symbol terenu: MWn		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności; uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) nakazuje się realizację zabudowy wielorodzinnej o ujednoliconej architekturze w nawiązaniu do zabudowy istniejącej b) dopuszcza się usługi jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne c) dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m ² ; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,25; e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05; f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 %; g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego usługowego - do 11,50 m, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60°; h) wysokość budynku garażowego do 6,0m, 1 kondygnacja, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 ° do 40 °; i) zasady stosowania ogrodzeń – zgodnie z § 6 ust. 13;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15; b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m ² ; c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25 m;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia zawarte w § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) tereny położone są w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

2. Karta terenu: **od 1MN1-1 do 1MN1-19, od 2MN1-1 do 2MN1-9**;

Symbol terenu: MN1		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

	przestrzennego	b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne; c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: -1000 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -800 m² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % (40% dla zabudowy usługowej); e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; g) maksymalna wysokość budynku: mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do 11m (2 kondygnacje + poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) maksymalna wysokość budynków garażowych/ gospodarczych: do 6,0 m, 1 kondygnacja, ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°; i) zasady stosowania ogrodzeń - według § 6 ust. 13; j) na terenie 1MN1-13, 1MN1-14, 2MN1-2 występują strefy ochrony archeologicznej – ustalenia według § 13; k) tereny lub ich części oznaczone symbolami: od 1MN1-1 do 1MN1-9, 1MN1-12, 1MN1-13, 1MN1-14 są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; l) na części terenu oznaczonego symbolem 2MN1-6 występują rozlewiska stagnującej wody w czasie roztopów i po intensywnych opadach – obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 2 i 3; m) tereny lub ich części oznaczone symbolami: od 1MN1-3 do 1MN1-6, od 1MN1-8 do 1MN1-14, 1MN1-16, 1MN1-17, 1MN1-19, 2MN1-9 są położone na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki: -1000 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -800 m² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) minimalna szerokość frontu działki: -20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -10 m dla zabudowy bliźniaczej;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny lub ich części wymienione w pkt. 3 lit. k są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) tereny położone są w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6; f) tereny lub ich części wymienione w pkt. 3 lit. m są położone na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia według § 17, b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów: -1MN1-3, od 1MN1-5 do 1MN1-7 – odpowiednio poprzez drogi 1KDL-1, 1KDD-2, 1KDD-3; -1MN1-8, 1MN1-9, 1MN1-14, 1MN1-15 – odpowiednio poprzez drogi 1KDD-4, 1KDD-5, 1KDW-1, 1KDW-2; -od 2MN1-1 do 2MN1-3 – odpowiednio poprzez drogi 2KDD-2, 2KDD-4, 2KDW-3;

		-2MN1-4, 2MN1-6, 2MN1-9 – odpowiednio poprzez drogi 2KDL-1, 2KDW-4, 2KDD-3, 2KDW-5, 2KDW-6, 2KDD-5; c) dopuszcza się obsługę terenów z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem IKDGw-1 i 2KDGw-1 poprzez istniejące i projektowane zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi;
--	--	---

3. Karta terenu: 2MN-1, 2MN-2;

Symbol terenu: MN		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne; c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m ² ; b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % (40% dla zabudowy usługowej); d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8; f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, wysokość do 11,0 m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 ° do 60 °; g) maksymalna wysokość budynków garażowych/gospodarczych: do 6,0m, 1 kondygnacja, ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°; h) zasady stosowania ogrodzeń - według § 6 ust. 13;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m ² ; c) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. d) teren położony jest w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17, b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów: -2MN-1, 2MN-2 - odpowiednio poprzez drogi 2KDD-1, 2KDD-6, 2KDW-1, 2KDW-2; c) dopuszcza się obsługę terenów z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem IKDGw-1 i 2KDGw-1 poprzez istniejące i projektowane zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Karta terenu: od 1MN2 – 1 do 1MN2 – 19 oraz od 2MN2-1 do 2MN2-3;

Symbol terenu: MN2		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne; c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: -1200 m ² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -800 m ² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

		d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 % (40% dla zabudowy usługowej); e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8; g) maksymalna wysokość budynku: mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego do 11,0m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 ° do 60 °; h) maksymalna wysokość budynku garażowego/gospodarczego: wysokość do 6,0 m - 1 kondygnacja, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°; i) zasady stosowania ogrodzeń - według § 6 ust. 13; j) tereny lub ich części oznaczone symbolami: od 1MN2-1 do 1MN2-5, są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; k) na terenie oznaczonym symbolem 1MN2-14 występują rozlewiska stagnującej wody w czasie roztopów i po intensywnych opadach – obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 2 i 3; l) tereny lub ich części oznaczone symbolami: 1MN2-4, 1MN2-5, od 1MN2-16 do 1MN2-18, 2MN2-3 są położone na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt 7 i 9;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki: -1200 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -800 m² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) minimalna szerokość frontu działki: -20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -10 m dla zabudowy bliźniaczej;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny lub ich części wymienione w pkt. 3 lit. j są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6; f) tereny lub ich części wymienione w pkt. 3 lit. l są położone na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia według § 17 b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów: -1MN2-4 – poprzez drogę publiczną poza obszarem opracowania planu od strony północnej; -1MN2-5 – poprzez drogę 1KDD-4; -1MN2-11 – poprzez drogi 1KDL-1, 1KDD-6, 1KDW-10; -1MN2-12 – poprzez drogi 1KDD-5, 1KDD-8, 1KDW-2, 1KDW-3; -1MN2-13 – poprzez drogi 1KDD-8, 1KDW-2; -2MN2-2 – poprzez drogi 2KDW-6, 2KDD-5, 2KDD-3; c) dopuszcza się obsługę terenów z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDGw-1 i 2KDGw-1 poprzez istniejące i projektowane zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Karta terenu: **od 1ME1-1 do 1ME1-3, od 2ME1-1 do 2ME1-2;**

Symbol terenu: ME1		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej; uzupełniające: usługi nieuciążliwe lokalnej obsługi mieszkańców;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;

		c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m ² ; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do 11,0m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o spadku 20° – 60°; h) maksymalna wysokość budynku garażowego/gospodarczego: do 6,0m – 1 kondygnacja, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°; i) zasady stosowania ogrodzeń – według § 6 ust. 13;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki - 1500 m ² c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6.
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia według § 17, b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów: - 1ME1-3, 2ME1-2 – odpowiednio poprzez drogi IKDL-1, IKDD-6, IKDW-10, 2KDD-1, 2KDD-6, 2KDW-1, c) dopuszcza się obsługę terenów z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDGw-1 i 2KDGw-1 poprzez istniejące i projektowane zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Karta terenu 1U2-1, 1U2-2, 2U2-1;

Symbol terenu: U2		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny usług komercyjnych, z wykluczeniem obiektów o pow. sprzedaży >2000m ² ; uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa - jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub jeden budynek mieszkalny w obrębie 1 działki;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² ; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%; d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 %; e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2; g) maksymalna wysokość zabudowy: do 11,0m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; i) zasady stosowania ogrodzeń – według § 6 ust. 13; j) tereny oznaczone symbolami: 1U2-1, 1U2-2 są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przzerwiania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m ² ; c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych	a) teren leży w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka

	przepisów:	Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d)tereny wymienione w pkt. 2 lit. I są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego e)tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a)obowiązują ustalenia według § 17; b)ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U2-1 poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej 2KDGw-1;

7. Karta terenu: 1U/P -I

Symbol terenu: U/P		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, z wykluczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży >2000m ² ; uzupełniające: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleni; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z możliwością remontu i przebudowy, w ramach dotychczasowej kubatury;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m ² ; c)maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%; d)minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %; e)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; f)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,0; g)maksymalna wysokość zabudowy: 12,5m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60 °; h)zasady stosowania ogrodzeń – według § 6 ust. 13; i)część terenu jest położona na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla którego ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a)obowiązują ustalenia według § 15; b)minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m ² ; c)minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a)na każdej działce inwestycyjnej, wzdłuż granic działek, należy przewidzieć pasy zieleni ochronnej o szer. min. 5,0m; b)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; c)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d)część terenu jest położona na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla którego ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e)teren położony jest w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

8. Karta terenu: 1IK

Symbol terenu: 1IK		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: teren oczyszczalni ścieków; uzupełniające: lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenu oraz zieleni izolacyjna;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² ; c)maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d)minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %; e)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; f)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9; g)wysokość zabudowy: do 10,0m lub w zależności od potrzeb technologicznych;

		h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60 °; i) zasady stosowania ogrodzeń - według § 6 ust. 13; j) część terenu jest położona na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m ² ; c) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) wzdłuż granic działki należy przewidzieć pasy zieleni o szer. min. 5,0m; b) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony środowiska według § 7 do § 12; c) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren leży w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) teren jest położony w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) teren znajduje się na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) część terenu jest położona na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) teren położony jest w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia według § 17;

9. Karta terenu 1R-4, 1R-5, od 1R-7 do 1R-10, 2R-2, 2R-4, od 2R-7 do 2R-12;

Symbol terenu: R		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny rolnicze, sady, łąki, pastwiska oraz nieużytki rolne; uzupełniające: dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Dopuszcza się zabudowę zagrodową na następujących zasadach: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m ² b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%; c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,01; e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,4; f) wysokość budynku mieszkalnego do 9,0 m, 1 kondygnacja + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20 ° do 60° w budynkach mieszkalnych, w pozostałych budynkach dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 °; g) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie oraz związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym; h) zasady wznoszenia ogrodzeń według § 6 ust. 13; i) na terenie oznaczonym symbolem 2R-8 występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia według § 13; j) tereny lub ich części oznaczone symbolami: od 1R-7 do 1R-10, 2R-8, 2R-11 , są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9; k) tereny oznaczone symbolami: 1R-4, 1R-5, 1R-8, 1R-9 są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	obowiązują ustalenia według § 7 do § 12, ponadto ustala się m.in. a) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej poza lokalizacją budynków służących rolnictwu; b) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych; c) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów; d) zakaz zakładania i budowy stacji paliw; e) zakaz lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych;

4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny rolne - ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; d) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; e) tereny wymienione w pkt. 2 lit. k są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego f) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6; g) tereny lub ich części wymienione w pkt. 2 lit. j są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17; b) dopuszcza się realizację inwestycji infrastrukturalnych oraz ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdných zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. Karta terenu od 1R-1 do 1R-3, 1R-6, 2R-1, 2R-3, 2R-5, 2R-6;

Symbol terenu: R		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny rolnicze, sady, łąki, pastwiska oraz nieużytki rolne;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy; b) na terenie oznaczonym symbolem 1R-2 występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia według § 13; c) tereny oznaczone symbolem od 1R-1 do 1R-3 są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny oznaczone symbolami od 1R-1 do 1R-3 leżą w zasięgu strefy od kompleksu wojskowego nr 80, obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt 8; e) tereny oznaczone symbolami 1R-2, 1R-6, 2R-1, 2R-3, 2R-5, 2R-6 położone są w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 1;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) obowiązują ustalenia według § 7 do § 12, ponadto ustala się m.in.: b) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych; c) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów; d) zakaz lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny rolne - ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; b) tereny są położone w strefie od Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; d) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; e) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; f) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5 i 6; g) tereny wymienione w pkt. 2 lit. d leżą w zasięgu strefy od kompleksu wojskowego nr 80, obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt 8;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	dopuszcza się realizację inwestycji infrastrukturalnych oraz ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdných zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Karta terenu 1ZL-1 do 1ZL-3;

Symbol terenu: ZL		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny lasów;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej; b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu w szczególności terenów chronionych wydm; c) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych; d) część terenu oznaczonego symbolem 1ZL-3 jest położona na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych a ponadto: a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d)część terenu wymienionego w pkt. 2 lit. d jest położona na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e)tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6; f)tereny są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a)dopuszcza się turystykę rowerową po wyznaczonych szlakach; b)zakaz realizacji urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.);

12. Karta terenu: od 1ZN-1 do 1ZN-3

Symbol terenu: ZN		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny lasów KPN; uzupełniające: dopuszcza się funkcję rekreacyjną, turystyczną bez zabudowy kubaturowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do §12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według §13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)tereny leśne położone w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d)teren 1ZN-3 i część terenu 1ZN-1 są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e)tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6; f)tereny są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt 7 i 9;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	zakaz realizacji urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.);

13. Karta terenu od 1WS-1 do 1WS-12, od 2WS-1 do 2WS-12;

Symbol terenu: WS		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2)	zasady zagospodarowania terenu	zachowanie i użytkowanie wg przepisów prawa wodnego; a)dopuszcza się umacnianie brzegów rzek, stawów i otwartych rowów odwadniających materiałami ekologicznymi; b)zakazuje się przegradzania wód; c)dopuszcza się realizację przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód; d)zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach wód i w odległości 3 m od górnej ich krawędzi, poza obsiewem trawą;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz według ustaleń § 10;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)obszar opracowania, na którym zlokalizowane są tereny WS jest położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia według § 7 do § 12; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny oznaczone symbolami: od 1WS-1 do 1WS-12 są położone na obszarze

		narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d)tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6; e)tereny od 1WS-I do 1WS-5 znajdują się w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego nr 80, obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 8; f)tereny lub ich części oznaczone symbolami: od 1WS-7 do 1WS-12 są położone na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

14. Karta terenu od 1WR-1 do 1WR-5;

Symbol terenu: WR		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny rowów odwadniających;
2)	zasady zagospodarowania terenu	zachowanie i użytkowanie wg przepisów prawa wodnego; a)dopuszcza się umacnianie brzegów rzek, stawów i otwartych rowów odwadniających materiałami ekologicznymi; b)zakazuje się przegradzania wód; c)dopuszcza się realizację przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód; d)zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach wód i w odległości 3m od górnej ich krawędzi, poza obsiewem trawą;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz według ustaleń § 10;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)obszar opracowania, na którym znajdują się tereny WR jest położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia według § 7 do § 12; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)teren położony jest w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6; d)tereny lub ich części są położone na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9; e)tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

15. Karta terenu 1KDGw-1, 2KDGw-1;

Symbol terenu: KDGw		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 25,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny częściowo są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla którego ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d)tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6. e)tereny są położone częściowo na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;

5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;
----	---	--------------------------------------

16. Karta terenu: **1KDL-1, 1KDL-2, 2KDL-1;**

Symbol terenu: KDL		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)część terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL-1 znajduje się na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d)tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6. e)teren drogi 1KDL-2 jest położony częściowo na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

17. Karta terenu: **od 1KDD-1 do 1KDD-8 oraz od 2KDD-1 do-2KDD-6;**

Symbol terenu: KDD		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 26,0 m; szerokość drogi 1KDD-4 w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 10,0 m; szerokość dróg 1KDD-2, 2KDD-4 w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d)tereny dróg lub ich części oznaczone symbolami: od 1KDD-1 do 1KDD-4 są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e)tereny dróg położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6; f)teren drogi 1KDD-1 jest położony w zasięgu strefy od kompleksu wojskowego nr 80, obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt 8; g)tereny dróg 1KDD-2, 1KDD-4, 1KDD-5 , są położone częściowo na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 7 i 9;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

18. Karta terenu: **od 1KDW-1 do 1KDW-11 oraz od 2KDW-1 do 2KDW-6;**

Symbol terenu: KDW		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,0 m do 16,0m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;

4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) teren drogi oznaczonej symbolem 1KDW-1 jest położony na obszarze narażonym na zalanie na skutek przzerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6; e) tereny dróg 1KDW-1, 1KDW-4, 1KDW-6, 2KDW-6 są położone na obszarze strefy ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt 7 i 9;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 24. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30.12.2003r.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Marek Zielski

Rozstrzygnięcie o spo		
Lp.	Data wpływu uwagi	Ni
1	2	
1	2019-03-05	

o wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cybulice Duże i										
Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie: od 05.02.2019r. do 28.02.2019r., Termin wnoszenia uwag – do dnia										
Telefon	E-mail	SKAN_ID	Info_dodatko we	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomo ści, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomo ści, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czosnów Załącznik do uchwały nr XVI/137/2019 z dnia 17 grudnia 2019 roku	
							uwaga uwzględnion a	uwaga nieuwzględn iona	uwaga uwzględnion a	uwaga nieuwzględn iona
				4	5	6	7	8	9	10
				1. Zniesienie 20-sto metrowej strefy zakazu zabudowy od wód dla dz. ew. nr 188/2, 186/3, 189/25, jako ograniczającej prawo własności i naruszającej dotychczas poczynione inwestycje.	1MN2-5	188/2, 186/3, 189/25 obr. Cybulice Małe	częściow o uwzględn iona	częściow o nieuwzglę dniona	częściow o uwzględn iona	częściow o nieuwzglę dniona
										Teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) . Linia zabudowy w odległości 20,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych wynika z zapisów Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowi

						2. Wniosek o udrożnienie drugiego odpływu pod drogę krajową 579 oraz ewentualne odwodnienie w śladzie planowanego rowu, za pomocą drenażu podziemnego.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Uwaga nie stanowi problematyki planu miejscowego. Kwestia udrożnienia odpływu stanowi decyzję innych instytucji. Szczegółowe rozwiązanie techniczne odwodnienia może być przedstawione w projekcie budowlanym danej branży, w przypadku zamiaru realizacji
2	2019-03					Zniesienie strefy melioracyjnej, jako ograniczającej prawo własności i użytkowanie działki.	1MN2-5, 1WS-10;	189/10 obr. Cybulice Małe		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK). Linia zabudowy w odległości 20,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych wynika z zapisów Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowi
3	2019					1. Sprzeciw do planu miejscowego w odniesieniu do stworzenia strefy wyłączającej z zabudowy część nieruchomości, która ogranicza prawo własności do korzystania z nieruchomości, narusza prawo do swobodnego korzystania z realizowanych inwestycji, w tym uni	1MN2-5, 1WS-10;	189/24 obr. Cybulice Małe		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK). Linia zabudowy w odległości 20,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych wynika z zapisów Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowi

4.	2019-03-08					Brak zgody na ingerowanie w przyszłość we własność, przeznaczoną na inwestycje zmieniające kształtowanie działek i ich wygląd, w tym tworzenie zapór wodnych, rowów melioracyjnych, ciągów wodnych,	1MN2-5, 1WS-12;	190/5, 190/8, 191/1 obr. Cybulice Małe	częściowo o uwzględniona	częściowo o nieuwzględniona	częściowo o uwzględniona	częściowo o nieuwzględniona	Plan nie przewiduje projektowania wymienionych zamierzeń na wnioskowanych działkach ewidencyjnych. W przypadku dz. ew. nr 190/5 zostaje przeniesiony stan istniejący terenu w zakresie przeznaczenia WS.
5.	2019-03-0					1. Zniesienie 20-sto metrowej strefy zakazu zabudowy od wód dla dz. ew. nr 188/1;	1MN2-5	188/1 obr. Cybulice Małe	częściowo o uwzględniona	częściowo o nieuwzględniona	częściowo o uwzględniona	częściowo o nieuwzględniona	Teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK). Linia zabudowy w odległości 20,0 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych wynika z zapisów Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowi
						2. Prośba o udrożnienie przepustu pod jezdnią drogi relacji Warszawa-Błonie;				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nie stanowi problematyki planu miejscowego. Kwestia udrożnienia przepustu stanowi decyzje innych
6.	2019-03-					Zniesienie 20-sto metrowej strefy wyłączonej z zabudowy dla dz. ew. nr 186/2, która jest nadmierną i nieproporcjonalną ingerencją w prawo własności, uniemożliwi wręcz usytuowanie na działce planowanej inwestycji. Działka straci na wartości i stanie się ni	1MN2-5	186/2, 186/3 obr. Cybulice Małe	częściowo o uwzględniona	częściowo o nieuwzględniona	częściowo o uwzględniona	częściowo o nieuwzględniona	Linie zabudowy od terenów rowów odwadniających WR wyznaczono w odległości 10,0 m;

7.	2019-03-13					1. Brak zgody na objęcie działki pasem ochronnym od rowu o szerokości 40,0 m, który wraz z ograniczeniem zabudowy od strony Kampinoskiego Parku Narodowego, zajmuje 40 % powierzchni działki. Wniosek o zmniejszenie pasa ochronnego do maks. 5,0 m (po 2,5 m o	1MN2-5, 1WR-3;	186/1 obr. Cybulice Małe	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	Linie zabudowy od terenów rowów odwadniających WR wyznaczono w odległości 10,0 m;.
						2. Propozycja alternatywnego rozwiązania projektowanego rowu otwartego - drenem francuskim lub rowem krytym.				niewu zglę dniona		niewu zglę dniona	Projekt planu nie ma obowiązku wskazywać konkretnych rozwiązań technicznych dotyczących odwodnienia. Wszelkie prace w zakresie melioracji i urządzeń wodnych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi;
8.	2019-03-13	E				Brak zgody na wyłączenie z granic opracowania planu miejscowego dz. ew. nr 75/2 w Cybulicach Dużych, z uwagi na położenie, zgodnie z obowiązującym prawem, poza KPN. Wniosek o pozostawienie/ włączenie ww. działki w planie miejscowym z przeznaczeniem, jak w	-	75/2 obr. Cybulice Duże		niewu zglę dniona		niewu zglę dniona	Działka ew. nr 75/2 znajduje się poza granicami opracowania, które zostały przyjęte wg uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek o wszczęcie postępowania wyjaśniającego nie stanowi problematyki planu

9.	2019-03-13				Brak zgody na wyłączenie z granic opracowania planu miejscowego dz. ew. nr 75/1 w Cybulicach Dużych, z uwagi na położenie, zgodnie z obowiązującym prawem, poza KPN. Wniosek o pozostawienie/ włączenie ww. działki w planie miejscowym w kształcie, jak w plan	-	75/1 obr. Cybulice Duże		niewuwzględniona	niewuwzględniona	Działka ew. nr 75/1 znajduje się poza granicami opracowania, które zostały przyjęte wg uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
10.	2019-03-15 (e)	Dc ul. 52 W:			2. Brak zgody na projektowaną drogę wewnętrzną 1 KDW-14 oraz 1KDW-15; Obsługa komunikacyjna oczyszczalni ścieków poprzez wykorzystanie dróg leżących na terenie 1U/P-1;	1KDW-15, 1ME1-4, 1ME1-5, 1KDW-14, 1KDW-10;	10/185, 10/186 obr. Cybulice Małe	częściowo uwzględniona	częściowo niewuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo niewuwzględniona	Droga wewnętrzna 1KDW-14 stanowi obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej. Jej przebieg podyktowany jest uzgodnieniem z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w
11.	2019-03-15	Cze Bro ul. I 52 r War			2. Brak zgody na projektowaną drogę wewnętrzną 1 KDW-14 oraz 1KDW-15; Obsługa komunikacyjna oczyszczalni ścieków poprzez wykorzystanie dróg leżących na terenie 1U/P-1;	1KDW-15, 1ME1-4, 1ME1-5, 1KDW-14, 1KDW-10;	10/185, 10/186 obr. Cybulice Małe	częściowo uwzględniona	częściowo niewuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo niewuwzględniona	Droga wewnętrzna 1KDW-14 stanowi obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej. Jej przebieg podyktowany jest uzgodnieniem z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w

12.	2019-03-15				Brak zgody na wyłączenie sporej części działki spod zabudowy wskutek wrowadzenia strefy 20,0 m wolnej od zabudowy, co uniemożliwia korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;	1MN2-5, 1WR-3;	184/1 obr. Cybulice Małe	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	Linie zabudowy od terenów rowów odwadniających WR wyznaczono w odległości 10,0 m;
13.	2019-03-15				1. Wyłączenie dz. ew. nr 10/108 obr. Cybulice Małe spod obecnej fazy procedury planistycznej, poprzez podjęcie uchwały o podziale prac planistycznych;	1ME1-2, 1ME1-3, 1ME1-5, 1ME1-6, 1ME1-8, 1R-8, 1KDW-9, 1KDW-13, KDGW	10/108, 328/3, 10/186 obr. Cybulice Małe	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	Dz. ew. nr 10/108 zostanie wyłączona z opracowania planu miejscowego w części przeznaczenia terenu - ME, R i KDW, poza fragmentem pasa terenu o szerokości od 1,8 m do 3,0 m o przeznaczeniu terenu KDGW - teren drogi publicznej klasy
					2. Wyłączenie dz. ew. nr 328/3 obr. Cybulice Małe spod obecnej fazy procedury planistycznej, poprzez podjęcie uchwały o podziale prac planistycznych;			częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	Dz. ew. nr 328/3 zostanie wyłączona z opracowania planu miejscowego w części przeznaczenia terenu - ME, R i KDW, poza fragmentem pasa terenu o szerokości od 2,4 m do 2,7 m o przeznaczeniu terenu KDGW - teren drogi publicznej klasy głównej oraz terenów

2

3. W przypadku nie wyłączenia dz. ew. nr 10/108 oraz 328/3 - wniosek o ustanowienie przeznaczenia na ww. działkach - tereny rolnicze R, z możliwością zabudowy zagrodowej;		ustaleń przyjętych w projekcie mpzp, przede wszystkim związanych z opłatą planistyczną ustaloną na 30% w odniesieniu do nieruchomości, z uwagi na objęcie nieruchomości egzekucją z hipoteki - projektowana zmiana przeznaczenia spowoduje mo	7. Przedstawienie propozycji zablokowania tzw. "dzikich przejazdów" przez nieruchomości objęte uwagą.		

Dz. ew. nrnr 10/108 oraz 328/3, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czosnów znajdują się w obszarze struktury funkcjonalnej ME1 - mieszkaniowej, Plan miejscowym nie może stać w sprzeczności	częściow o częściow dniona	częściow o częściow dniona	częściow o częściow dniona	Zmieniono stawkę opłaty planistycznej na 20% co jest zgodne z obowiązującymi przepisami (Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wyznaczenia zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Objęcie działek hipoteką!	Uwaga nie stanowi! problemy! planu, aczkolwiek tzw. "dzikie przejazdy" mogą być wyeliminowane poprzez projektowaną w planie sieć

Regulacja zapisana w planie jest dopuszczana poprzez przepisy odrębne (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie); Przypuszczenie tworzenia	nieuwzględniona	Aktualizacja Studium jest wagą poza problematyką wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego. Whiosek o aktualizację Studium można składać, niezależnie od procedury planistycznej, do Wójta Gminy;	nieuwzględniona	Zapisy planu są zgodne z ustawą o ochronie zabytków, a plan otrzymać pozytywnie uzgodnienie od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona

8. Wyłączenie planu generalnej regulacji dopuszczającej budowę w odległości 1,5 m od granicy działki, w zakresie dz. ew. nr 10/108 i 328/3, co może stworzyć dyskomfort dla sąsiadnych nieruchomości, a w efekcie działki mogą tracić wiejski i "intymny" charakter	9. Whiosek o aktualizację studium warunków kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, z uwagi na wpływ czasu, przez co dokument należy uznać za przestarzały;	11. Nieprecyzyjne zapisy planu w zakresie ochrony zabytków, brak zapisów z zakresu obligatoryjnych postanowień planu, wg. art. 19 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków;

[illegible]

14.	2019-07-22				Zmiana zapisu w kartach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dotyczącego zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszącego się do dachów - dopuszczenie dachów jedno, dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia od 5° do 60°;	MN1	105/5, 105/2 obr. Cybulice Duże		niewwzględniona	niewwzględniona	Uwaga niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w studium	
15.	2019-08-09				Wniosek o symetryczne rozplanowanie drogi wewnętrznej 2KDW-6 względem granic działek sąsiednich oraz wnioskodawcy - dz. ew. nr 202, 203;	2KDW-6;	202, 203 obr. Cybulice Duże	częściowo uwzględniona	częściowo niewwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo niewwzględniona	Dla dz. ew. nr 202 jest możliwa korekta przebiegu projektowanej drogi 2KDW-6, natomiast teren dz. ew. nr 203 zajęty pod drogę wewnętrzną 2KDW-6, pozostaje nie zmieniony, ze względu na zgodność z decyzją nr GZ.tr.602.226.2017 Ministra Rolnictwa i Rozwoju
16.	2019-08-22				Wniosek o pozostawienie dz. ew. nr 75/1 z przeznaczeniem zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2003r.: w części pod zabudowę zagorodowo-mieszkaniową oraz w części - pod tereny rolne;	-	75/1 obr. Cybulice Duże		niewwzględniona	niewwzględniona	Działka ew. nr 75/1 znajduje się poza granicami opracowania, które zostały przyjęte wg uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

17.	2019-08-22			Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. ew. nr 186/3 z gruntu rolnego na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługową, z uwagi na znikomą użyteczność rolniczą oraz potrzebę przeznaczenia gruntów pod zabudowę gospodarczą (przechowywanie maszyn, urządzeń)		186/3 obr. Cybulice Duże	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	częściow o uwzględni ona	częściow o nieuwzglę dniona	Dz. ew. nr 186/3, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów znajdują się w obszarze struktury funkcjonalnej MN1 - mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz terenów rolnych. Plan miejscowym nie może stać w
18.	2019-08-22	E 1 7		Niezgodność projektu planu z założeniami Studium w stosunku do dz. ew. nr 75/2, która zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2003 r. posiada przeznaczenie w części pod zabudowę zagrodowo-mieszkaniową oraz w części pod tereny	-	75/2 obr. Cybulice Duże		nieuwzglę dniona		nieuwzglę dniona	Działka ew. nr 75/2 znajduje się poza granicami opracowania, które zostały przyjęte wg uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
19.	2019-08-27	Czł Bro Zi PR ul. 52 1		Protest dotyczący nieuwzględnienia dojazdu (drogi koniecznej) do dz. ew. nr 328/1 i 328/2, oznaczonych na mapie 1ME1-3 oraz 1R-6; Propozycja zaprojektowania wjazdu z szosy Kuzuń-Leszno (1KDGw-1) lub pozostawienie zaprojektowanej w poprzedniej wersji planu	1ME1-3, 1R-6	328/1, 328/2 obr. Cybulice Małe		nieuwzglę dniona		nieuwzglę dniona	

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;


PRZEWODNICZĄCY RADY
Marek Zielski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/137/2019
Rady Gminy Czosnów
z dnia 17 grudnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZOSNÓW

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w uchwale nr XVI/137/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 17 grudnia 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe

w gminie Czosnów Etap I

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Czosnów określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2019r., poz. 869 t.j.).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:
 - budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - budowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych i sieci telekomunikacyjnych;
3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.
4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.
5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Przewodniczący Rady Gminy


Marek Zieliński