

z dnia 19 grudnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr XXX/229/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska, zmienioną uchwałą Nr LV/432/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 21 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/229/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

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

**§ 2.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

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

- 1) granice administracyjne;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) orientacyjną powierzchnię terenu.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ME;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

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

- 1) zasad ochrony oraz kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

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

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

### **Rozdział 3. Ochrona środowiska i przyrody**

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2, ME wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

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

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

### **Rozdział 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 12. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 54-63/1), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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

### **Rozdział 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. Obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m.

### **Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów od MN1.1 do MN1.12 na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów od MN2.1 do MN2.15 na 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów od ME1 do ME7 na 2400 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu ME8 na 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

§ 16. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Prosta oznaczoną symbolem KDL 1.

§ 17. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla terenów MN1, MN2, ME:

- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

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

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

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

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

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

§ 19. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
  - b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,
  - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowości;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;

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

## **Rozdział 9.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

#### **§ 20. Budowę:**

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- dróg wewnętrznych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,
- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i nie wyższe niż 15 kV traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

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

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

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

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.10, MN1.11, MN1.12 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
  - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

- e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
    - 800 m<sup>2</sup> dla segmentu budynku bliźniaczego lub budynków wolno stojących w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenu MN1.2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12, MN2.13, MN2.14, MN2.15 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
  - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

- d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
  - 800 m<sup>2</sup> dla segmentu budynku bliźniaczego lub budynków wolno stojących w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
  - 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ME1, ME2, ME3, ME4, ME5, ME6, ME7, ME8 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
  - b) zakaz zabudowy w formie budynków bliźniaczych, szeregowych i grupowych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem ME1, ME2, ME3, ME4, ME5, ME6, ME7 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2400 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu ME8 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga jako poddasze użytkowe,
  - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
- c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolem WS1, WS2, WS3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 3;
- 3) dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów do działek budowlanych.

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

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejącej granicy pasa drogowego:
  - a) dla terenu KDL1 zmienną od 10,6 do 14,5 m,
  - b) dla terenu KDL2 zmienną od 10,0 do 11,1 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejącej granicy pasa drogowego:
  - a) dla terenu KDD1 na 12,0 m,
  - b) dla terenów KDD3 oraz KDD7 na 10,0 m,
  - c) dla terenów KDD5 oraz KDD8 na 15,0 m,
  - d) dla terenu KDD10 zmienną od 6,6 do 11,8 m,
  - e) dla terenu KDD11 zmienną od 15,6 do 18,2 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD2, KDD4, KDD6, KDD9, KDD12, KDD13, na 10,0 m.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejącej granicy pasa drogowego dla terenu KDW1 na 6,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDW2 na 7,0 m,
  - b) dla terenu KDW3 na 8,1 m,
  - c) dla terenu KDW4 zmienną od 8,0 m do 9,0 m.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami KPJ1 i KPJ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

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

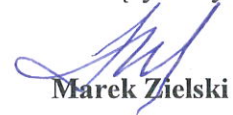


- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, ME w wysokości 30 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem R, WS, KDL, KDD, KDW, KPJ w wysokości 0,1%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy



**Marek Zielski**

Nr III/9/2018 Rady Gminy Czosnów  
z dnia 19.12.2018r.

**w sprawie rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), Rada Gminy Czosnów postawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) – zadania własne Gminy Czosnów, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077, z 2018 r. poz. 1000, 62, 1366, 1693, 1669), poprzez: poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Czosnów.

3. Wydatki majątkowe Gminy Czosnów, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Czosnów oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

- 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 3,1 mln złotych.
- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 1,8 mln złotych.