

**UCHWAŁA nr 32/X/03
RADY GMINY CZOSNÓW
z dnia 30 grudnia 2003 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, z późn.zm. / i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. z 1999 r .nr 15, poz.139, z późn.zm ./, w związku z art.85 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), w wykonaniu uchwały nr 15/III/02 Rady Gminy Czosnów z dnia 19.12.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, Rada Gminy Czosnów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zwany dalej "planem".

§ 2

Plan sporządzony jest na okres perspektywiczny, bez określania horyzontu czasowego.

§ 3

Granice planu są wyznaczone na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:10000 /załącznik graficzny nr 1 do uchwały/ i w skali 1:5000 /załączniki graficzne nr 2 -18a i 19 – 30 do uchwały/, stanowiących integralną część planu.

Granice planu obejmują obszar gminy w granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi po 1995 r.

§ 4

Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu gminy.

§ 5

1.Rysunki planu w skali 1:10000 i 1:5000 odnoszą ustalenia zawarte w tekście planu /uchwale/ do terenu objętego granicami planu; rysunek planu w skali 1:5000 obowiązuje w zaznaczonych granicach opracowania, poza w/w granicami obowiązują ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:10000.

2.Rysunki planu określają przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu /uchwale/, przy użyciu oznaczeń zastosowanych na rysunkach planu /legendzie/.

3.Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

-dla terenu objętego rysunkiem planu w skali 1:5000:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania / w tym orientacyjne/,
 - 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
 - 3) granice stref uciążliwości obiektów i tras infrastruktury technicznej,
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 5) stanowiska archeologiczne,
 - 6) konserwatorskie strefy archeologiczne,
 - 7) obiekty/tereny objęte ochroną konserwatorską,
 - 8) granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- dla terenu objętego rysunkiem planu w skali 1:10000:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania / w tym orientacyjne/,
 - 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
 - 3) granice Kampinoskiego Parku Narodowego i otuliny,
 - 4) granice strategicznego powiązania KPN,
 - 5) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 6) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK,
 - 7) granice strefy ochrony urbanistycznej WOCHK,
 - 8) granice rezerwatów,
 - 9) granice stref uciążliwości obiektów i tras infrastruktury technicznej,
 - 10) granice stref ochronnych obiektów,
 - 11) obszar wymagający uzgodnień obiektów wysokościowych,
 - 12) stanowiska archeologiczne,
 - 13) konserwatorskie strefy archeologiczne,
 - 14) obiekty/tereny objęte ochroną konserwatorską,
 - 15) granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 16) granice strefy konserwatorskiej.
4. Ustalenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.3 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

§ 6

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

1. plan - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów,
2. przepisy szczególne – przepisy ustaw i aktów wykonawczych ,
3. rysunek planu - rysunek planu na mapie w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i rysunki w skali 1:5000, stanowiące załączniki nr 2-18a i 19-30 do niniejszej uchwały,
4. przeznaczenie podstawowe - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, inaczej funkcja wiodąca terenu,
5. przeznaczenie dopuszczalne - rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. teren - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. usługi nieuciążliwe - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej, stosownie do ustawy prawo ochrony środowiska nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz spełniające wymogi właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu,
8. powierzchnia biologicznie czynna - część działki budowlanej na gruncie rodzimym niezabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo,
9. działka - nieruchomość lub taka jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę.

§ 7

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- przeznaczenie terenów oraz określenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulice oraz drogi publiczne, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8

Plan ustala podstawowy system przyrodniczy gminy zapewniający zachowanie i ochronę kompleksów przyrodniczych w najwyższym potencjale biotycznym oraz wiążący przestrzeń gminy z zewnętrznymi, regionalnymi układami ekologicznymi. System ten tworzą: lasy, rzeka Wisła, jeziora, ciek wodne i ich doliny oraz ciągi powiązań przyrodniczych.

§ 9

Prawną ochroną na terenie gminy Czosnów objęte są:

- 1) Kampinoski Park Narodowy z otuliną,
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 3) strefa szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK /dolina Wisły/,
- 4) strefa ochrony urbanistycznej WOCHK,
- 5) rezerwat przyrody,
- 6) pomniki przyrody.

§ 10

Obszar Kampinoskiego Parku Narodowego podlega ochronie poprzez niedopuszczenie działań niezgodnych z wymogami ustawy o ochronie przyrody.

Na obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego wraz z otuliną, obejmującą cały obszar gminy położony poza granicami KPN, obowiązują ustalenia Planu Ochrony KPN zatwierdzonego przez Ministra OŚ, ZNiL. w 1997r. i Wytyczne dla gmin i innych podmiotów, wynikające z ustaleń Planu Ochrony, a w szczególności, dla otuliny, w odniesieniu do przedmiotu planu:

- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w określonej odległości od granicy Parku,
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków wodnych,
- utrzymanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej dla działek zabudowy mieszkaniowej i 40% dla działek usługowych,

- utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenu na obszarze strategicznych powiązań przyrodniczych Parku z doliną Wisły, biologiczne wzbogacanie oraz zachowanie ciągłości przestrzennej poprzez ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, dolesianie, ochronę łąk przed zmianą użytkowania, ochronę cieków wodnych i podmokłości /dotyczy to powiązań w kierunku północnym w rejonie wsi Sady, w kierunku północno-wschodnim poprzez łąki Kazuńskie oraz w Pieńkowie i Izabelinie-Dziekanówku/, realizacja bezkolizyjnych kładek dla zwierząt nad trasą ekspresową,
 - zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych,
 - objęcie ochroną prawną /np.poprzez ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego/ Łąk Kazuńskich i Łąk Czosnowskich ze zbiornikami wodnymi /starorzeczami Wisły/.
- Tereny prywatne położone w granicach KPN podlegają wykupowi przez Skarb Państwa na rzecz KPN.
- Dopuszcza się funkcję agroturystyczną we wsi Brzozówka w ramach gospodarki rolnej.

§ 11

Na obszarze chronionego krajobrazu obejmującego cały obszar gminy położony poza granicami KPN obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. o utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego /Dz. Urz. woj. warszawskiego nr 43 z 97 r.,poz.149/ i Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany w/w rozporządzenia Wojewody Warszawskiego /Dz. Urz. Woj. Maz. nr 93 z 2000 r., poz.911/, a w szczególności, w odniesieniu do przedmiotu planu:

- wyodrębnia się strefę szczególnej ochrony ekologicznej /dolina Wisły/,
- wyodrębnia się strefę ochrony urbanistycznej,
- zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 m od granic kompleksów leśnych wchodzących w granice WOCHK /zapis nie dotyczy odległości ustalonych w Planie Ochrony KPN/.

Ustalenia w/w rozporządzeń nie dotyczą terenów, które stały się budowlanymi /lub zostały przeznaczone do zabudowy/ przed 29 sierpnia 1997 r. oraz działań koniecznych dla utrzymania rzeki Wisły jako drogi wodnej i ochrony terenów przed powodzią.

§ 12

Plan ustala ochronę rezerwatów przyrody, zgodnie z rozporządzeniami o ich utworzeniu:

- rezerwat Ruska Kępa /łęg wierzbowo-topolowy w międzywalu Wisły/,
- rezerваты Kępy Kazuńskie i Zakole Zakroczymskie /rezerваты faunistyczne w międzywalu Wisły/,
- strefy ochrony ścisłej - Kaliszki oraz fragmenty: Sieraków i Niepust /w granicach KPN/.

§ 13

Plan ustala ochronę pomników przyrody:

- dąb szypułkowy / we wsi Brzozówka/ nr rej.588,
- modrzew europejski / we wsi Łomna/ nr rej.661,
- topola biała /we wsi Kazuń Nowy/ nr rej.591,
- dąb szypułkowy /we wsi Kazuń Polski, teren PAN/ nr rej.589,
- lipa drobnolistna /we wsi Kazuń Polski, przy drodze do PAN/ nr rej.590,
- dąb szypułkowy /we wsi Kazuń Polski/ nr rej.660,
- dąb szypułkowy /we wsi Kazuń Polski, obok siedziby PAN/ nr rej.831,
- 2 modrzewie europejskie /we wsi Kazuń Bielany, obok kościoła/ nr rej.662,
- sosna zwyczajna /KPN, przy drodze Kazuń-Cybulice/ nr rej.116.

§ 14

Plan ustala wysoką ochronę, zachowanie i wzbogacenie lokalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, na które składają się: tereny leśne, zadrzewień, łąk, wody otwarte, rzeźba terenu i gleby wysokiej klasy.

§ 15

W odniesieniu do lasów obowiązuje ochrona przed zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Szczególnej ochronie podlega ciąg leśny Kazuń-Dębina /w znacznej części we władaniu KPN/ jako fragment powiązania przyrodniczego KPN z doliną Wisły.

§ 16

W odniesieniu do terenów zadrzewień plan ustala zachowanie i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz parków wiejskich.

§ 17

W odniesieniu do terenów łąk plan ustala zachowanie powierzchni i ochronę przed zmianą użytkowania i zmianą warunków siedliskowych /poza terenami wskazanymi do zainwestowania/. Szczególnej ochronie podlega zespół Łąk Kazuńskich i Łąk Czosnowskich ze zbiornikami wodnymi oraz łąki w rejonie wsi Janów-Mikołajówka.

§ 18

1) Ważniejsze wody powierzchniowe występujące na terenie gminy to:

a) rzeka Wisła,

b) jeziora: Dolne, Górne i Cząstkowskie, rzeka Łasica, rzeka Czosnowianka, rów A, rzeka Jeziorka, kanał Kromnowski i kanał Ł9.

2) W odniesieniu do wód powierzchniowych obowiązuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i ochrona przed zanieczyszczeniami, zasypywaniem /likwidacją/ jezior, cieków i oczek wodnych a szczególnie przed wprowadzaniem nieoczyszczonych ścieków.

§ 19

W odniesieniu do rzeźby terenu plan ustala ochronę drobnych elementów naturalnej rzeźby terenu: dolin, obniżeń, skarp i wydm; plan ustala szczególną ochronę wydm poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania terenu /zwłaszcza w rejonie pasma leśnego Kazuń - Dębina i w rejonie wsi Brzozówka/, ochronę roślinności przed degradacją i wprowadzenie zieleni zabezpieczającej przed erozją.

§ 20

W odniesieniu do gleb wysokiej klasy plan ustala ochronę przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 21

1. Plan ustala ochronę przed zagrożeniami poprzez:

1) rozwój infrastruktury technicznej ochrony środowiska,

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu,

- 3) ochronę obiektów i terenów chronionych /tereny mieszkaniowe, usług oświaty i zdrowia/ przed uciążliwością tras komunikacyjnych; warunkiem nowych inwestycji jest realizacja urządzeń i stosowanie technologii zabezpieczających przed uciążliwościami i skażeniami środowiska; w stosunku do uciążliwości istniejących zakłada się sukcesywną realizację takich rozwiązań,
 - 4) zakaz nadsypywania terenu działek budowlanych i rolnych:
 - powyżej poziomu działek sąsiednich,
 - powodującego zmianę naturalnego spływu wód opadowych.
2. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu /mieszkaniowych/,
 - 2) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki /do której inwestor ma tytuł prawny/ a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 3) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art.51 ust.1 pkt 1 ustawy prawo ochrony środowiska,
 - 4) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z ustawą prawo ochrony środowiska,
 - 5) preferowane czynniki grzewcze to: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii,
 - 6) zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej do ogrodów przydomowych a na terenach usług - wzdłuż granic działki i pojedynczych drzew na terenie.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 22

1. Plan ustala obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej związanej z obiektami objętymi ochroną konserwatorską. Wykaz obiektów i numeracja wg rysunku planu w skali 1:10000:
- 1) obiekty fortyfikacyjne Twierdzy Modlin, XIX w.:
 - nr1. Przedmoście Kazuńskie, nr rej.1045/761, obejmujące obiekty w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w tym:
 - nr1a. przyczółek mostowy (dzieło koronowe) wraz z koszarami obronnymi, cerkwią, kazamatami i prochowniami,
 - nr1b. wschodni barkan przyczółka mostowego,
 - nr1c. prochownie,
 - nr1d. zespół 7 budynków koszarowych,
 - nr2. fort V, nr3. fort VI, nr4. fort VII i nr5. fort VIII - w ewidencji,
 - nr6. prochownia "Harcerskie", w ewidencji,
 - nr7. magazyny amunicyjne "gen.Zajęczka", w ewidencji,
 - wskazane utrzymanie funkcji kulturowych i wytyczenie oznakowanego szlaku turystycznego łączącego w/w obiekty,
 - w przypadku wprowadzania nowych inwestycji przywrócenie profili i narysów ziemnych w celu ich uczytelnienia,
 - zakaz wprowadzania nowych podziałów terenu,
 - rewaloryzacja zieleni.
 - 2) Obiekty inne:

- kościół św. Mikołaja w Łomnej, lata 1870-72, nr rej.1059/318,
- kaplica grobowa Trębickich w Łomnej, pocz.XIX w, w ewidencji,
- park podworski w Łomnej Las, w ewidencji, objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego.

3) Do wartości kulturowych gminy należą też:

- cmentarz rzymsko-katolicki, 1860 r., ze zbiorową mogiłą wojenną z 1939 r., w Łomnej,
- cmentarz rodowy z kaplicą grobową, pocz.XIX w., w Łomnej,
- cmentarz-mauzoleum z II wojny św. w Palmirach,
- cmentarz żołnierzy AK poległych w 1944 r. w we wsi Wiersze,
- cmentarz rzymsko-katolicki, II poł.XIX w. we wsi Kazuń Bielany,
- cmentarz mnemonicki, I poł.XIX w., we wsi Kazuń Nowy,
- dom modlitwy z 1892 r.z działką we wsi Kazuń Nowy.

Plan ustala zachowanie i rewaloryzację obiektów i terenów objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustala się zakaz lokalizacji masztów i urządzeń telefonii komórkowej w bezpośrednim sąsiedztwie w/w obiektów i terenów.

2. W zakresie archeologicznych dóbr kultury plan wyznacza granice stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami ochronnymi oraz granice konserwatorskich stref archeologicznych - oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numeracją.

Na obszarach stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków /przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę/ wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji /kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz robót ziemnych / w tym niwelacyjnych/ naruszających istniejący stan chronionych stanowisk,
- 2) na obszarach stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, oznaczonych na rysunku planu:

a) nr 53-64/11 - wpisanym do rejestru zabytków pod nr 926/1142 plan ustala możliwość zabudowy terenu po przeprowadzeniu /na koszt właściciela lub użytkownika gruntu/ archeologicznych badań wykopaliskowych, po całkowitym przebadaniu i wykreśleniu z rejestru zabytków,

b) wytypowanych do wpisu do rejestru zabytków plan ustala zakaz zabudowy i zmiany w użytkowaniu terenu; dopuszcza się wyłącznie prace polowe do głębokości 30-35 cm od istniejącego poziomu terenu,

3) na obszarach pozostałych stanowisk archeologicznych - nie wymienionych w pkt 2, niezabudowanych, użytkowanych rolniczo w dniu wejścia w życie planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie /na koszt właściciela lub użytkownika gruntu/ archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu. Do czasu przeprowadzenia badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu, tj. przeprowadzania inwestycji i robót ziemnych wymienionych w pkt 1,

4) na obszarach stanowisk archeologicznych - nie wymienionych w pkt 2, zabudowanych, częściowo zabudowanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia /na koszt właściciela lub użytkownika gruntu/ archeologicznych badań wykopaliskowych,

5) na obszarach konserwatorskich stref archeologicznych realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia /na koszt właściciela lub użytkownika gruntu/:

a) archeologicznych badań wykopaliskowych /sondażowych/,

b) zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy wszelkich robotach ziemnych związanych z realizacją zamierzonych inwestycji

- z rygiorem zmiany badań sondażowych lub nadzoru archeologicznego na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach sondażowych lub budowlanych obiektów archeologicznych,

6) na obszarach stanowisk archeologicznych - nie wymienionych w pkt 2 oraz na obszarach konserwatorskich stref archeologicznych - warunkiem wydzielenia działki pod drogi lub poszerzenie drogi i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie /na koszt

właściciela, użytkownika, inwestora/ archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi,

7) szczegółowy zakres badań i prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania zamierzonych zmian w użytkowaniu terenu lub planowanych inwestycji,

8) przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter badań archeologicznych (prace terenowe), dla przeprowadzenia których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września,

9) w uzgodnieniach z wojewódzkim konserwatorem zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowisk lub oznakowanie stref konserwatorskich.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA PRZESTRZENNE I DOTYCZĄCE ZABUDOWY

§ 23

1. Plan ustala, że funkcjami podstawowymi gminy Czosnów są:

funkcja rolnicza, klimatyczno-przyrodnicza /KPN z otuliną/ i mieszkaniowa, a funkcjami uzupełniającymi są: turystyka i ogólnodostępna rekreacja.

§ 24

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) zabudowa zagrodowo-mieszkaniowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **MR/MN**,
- 3) zabudowa zagrodowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **MR**,
- 4) zabudowa letniskowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **UTL**,
- 5) usługi rzemiosła, oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**,
- 6) usługi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 7) składy, działalność produkcyjna, rzemiosło, oznaczone na rysunku planu symbolem **S/P/UR**,
- 8) urzędnia produkcji roślinnej, zwierzęcej, produkcyjno-usługowe rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPR**, **RPZ** i **RPU**,
- 9) usługi sportu, turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** i **UT**,
- 10) zieleń parkowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 11) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 12) łąki i zieleń łąkowa w międzywalu Wisły, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ/Z**
- 13) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
- 14) wody otwarte, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 15) cmentarze, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC** i **ZCz** /cmentarze zamknięte/,
- 16) tereny specjalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **IS**,
- 17) tereny obsługi technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**, **WZ**, **EE**,
- 18) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** /ulice i drogi/, **K** /tereny węzłów / i **KS** /obsługa komunikacyjna/.

§ 25

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego w planie **MN** ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) nieuciążliwych: usług i rzemiosła usługowego,
- 2) budynków gospodarczych,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
- warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 40% udział funkcji dopuszczalnych w wykorzystaniu powierzchni całkowitej budynku lub budynków możliwych do wzniesienia na działce.

3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach mieszkaniowych:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i /lub bliźniaczych,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 70%,
- 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe /z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu/, ustala się dachy o spadku 20o - 60o, wysokość kalenicy ok.11 m w budynkach o wysokości 2 kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,
- 5) wielkość nowotworzonej działki powinna wynosić min.1200 m² na każdy jeden dom mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz min.800 m² na każdy budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej i min. 800 m² dla działek podłączonych do kanalizacji,
- 6) ustalonych norm wielkości nie stosuje się do działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic /z zastrzeżeniem pkt. 8/ oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- 8) dla dróg powiatowych odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8.0 m na terenie zabudowy
 - 20.0 m poza terenem zabudowy,dla drogi krajowej - nieprzekraczalna odległość linii zabudowy 20 m od linii rozgraniczających drogi a dla drogi wojewódzkiej – 20 m od krawędzi jezdni / przy uzupełnieniach istniejącej zabudowy dopuszcza się zbliżenie linii zabudowy ale nie bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni/,
- 9) obowiązuje zakaz podziału gruntów w sposób powodujący wydzielenie działki z bezpośrednim zjazdem z drogi krajowej i wojewódzkiej /obsługa terenu drogami lokalnymi lub dojazdowymi/,
- 10) architektura budynków powinna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem; zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
- 11) dla obszarów zdrenowanych ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
- 12) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg § 22,
- 13) w zasięgu oddziaływania akustycznego dróg krajowych zaleca się sytuowanie zabudowy usługowej,
- 14) § 52 stosuje się odpowiednio,
- 15) nie dopuszcza się lokalizacji masztów i urządzeń telefonii komórkowej.

§ 26

1. Dla terenu zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej, oznaczonego w planie **MR/MN** ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową z dopuszczeniem uzupełnień zabudową mieszkaniową jednorodziną.

2. Na terenach zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej MN -jak art.25 ust. 2 pkt. 1-5
- 2) dla zabudowy zagrodowej MR - jak art.27 ust.2 pkt. 1-4.

3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej MN -jak art.25 ust. 3 pkt. 1-15

- 2) dla zabudowy zagrodowej MR - jak art.27 ust.3 pkt. 1-15,
- 3) użytkownicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach graniczących z obiektami zabudowy zagrodowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej normalną rolniczą produkcją.

§ 27

1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego w planie **MR** ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową.
2. Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zabudowy związanej z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej obok podstawowej działalności rolniczej,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
 - 4) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 40% udział funkcji dopuszczalnych w wykorzystaniu powierzchni całkowitej budynku lub budynków możliwych do wzniesienia na działce.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy zagrodowej:
 - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) typ zabudowy mieszkaniowej w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, o 1-2 mieszkaniach,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 70%,
 - 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym /z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu/, ustala się dachy o spadku 20o - 60o, w budynkach o wysokości 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym, wysokość kalenicy nie może być wyższa niż 11 m,
 - 5) wielkość nowotworzonej działki powinna wynosić min. 2500 m² na każdy jeden dom mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
 - 6) ustalonych norm wielkości nie stosuje się do działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic /z zastrzeżeniem pkt. 8/,
 - 8) dla dróg powiatowych odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8.0 m na terenie zabudowy
 - 20.0 m poza terenem zabudowy,dla drogi krajowej - nieprzekraczalna odległość linii zabudowy 20 m od linii rozgraniczających drogi a dla drogi wojewódzkiej - 20 m od krawędzi jezdni / przy uzupełnieniach istniejącej zabudowy dopuszcza się zbliżenie linii zabudowy ale nie bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni/,
 - 9) obowiązuje zakaz podziału gruntów w sposób powodujący wydzielenie działki z bezpośrednim zjazdem z drogi wojewódzkiej /obsługa terenu drogami lokalnymi lub dojazdowymi/,
 - 10) architektura budynków powinna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem; zaleca się ujednolicenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
 - 11) dla obszarów zdrenowanych ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
 - 12) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg § 22,
 - 13) w zasięgu oddziaływania akustycznego dróg krajowych zaleca się sytuowanie zabudowy usługowej,
 - 14) § 52 stosuje się odpowiednio,
 - 15) nie dopuszcza się lokalizacji masztów i urządzeń telefonii komórkowej.

§ 28

Dla terenu zabudowy letniskowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UTL**, plan ustala:

- 1) adaptację i uzupełnienie zabudowy letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszczenie realizacji na działkach min.1200 m²,
- 3) dopuszczenie zainwestowania w formie budynków rekreacyjnych o charakterze sezonowym wysokości 1,5 kondygnacji, architektura budynków powinna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających dróg,
- 5) dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu.

§ 29

1. Dla terenu usług rzemiosła, oznaczonego w planie **UR**, ustala się podstawowe przeznaczenie na nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne, handel, gastronomię itp.
2. Na terenach usług rzemiosła dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług rzemiosła:
 - 1) istniejąca zabudowa usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym / z możliwością podpiwniczenia /, ustala się dachy o spadku 20o - 60o, wysokość kalenicy ok.12 m w budynkach o wysokości 2 kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,
 - 3) nakazuje się zachowanie min.40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic / z zastrzeżeniem pkt. 5 /,
 - 5) dla dróg powiatowych odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8.0 m na terenie zabudowy
 - 20.0 m poza terenem zabudowy,dla drogi krajowej - nieprzekraczalna odległość linii zabudowy 20 m od linii rozgraniczających drogi a dla drogi wojewódzkiej – 20 m od krawędzi jezdni,
 - 6) ustala się orientacyjną wielkość działki 1500 m², dostosowaną do wielkości inwestycji,
 - 6a) ustalonych norm wielkości nie stosuje się do działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - 7) ustala się na każdej działce wzdłuż jej granic przeznaczenie pasa terenu szerokości ok. 3 m na zieleń ochronną wysoką,
 - 8) architektura budynków powinna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem;
 - 9) dla obszarów zdrenowanych ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
 - 10) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg § 22,
 - 11) § 52 stosuje się odpowiednio,
 - 12) dla terenu położonego wzdłuż drogi ekspresowej ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej wzdłuż w/w drogi oraz z drogi lokalnej wzdłuż tylnej granicy terenu.

§ 30

1. Dla terenu usług publicznych, oznaczonego w planie symbolem **U** , ustala się podstawowe przeznaczenie na usługi: oświaty, zdrowia, rehabilitacji, kultury, sportu, rekreacji, hotelarstwa, administracji i inne usługi publiczne oraz sakralne.
2. Na terenach usług publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) nieuciążliwych zakładów drobnej wytwórczości, których oddziaływanie nie może wykraczać poza własny teren,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lokalnej oraz ponadlokalnej,
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
 - 4) towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej i zbiorowego zamieszkania.
Warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 40% udział funkcji dopuszczalnych w wykorzystaniu powierzchni całkowitej budynku lub budynków możliwych do wzniesienia na działce.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług publicznych:
 - 1) istniejąca zabudowa usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym /z możliwością podpiwniczenia/; wielkości te mogą być przekroczone dla obiektów sakralnych, ustala się dachy o spadku 20o - 60o, wysokość kalenicy ok.12 m w budynkach o wysokości 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic /z zastrzeżeniem pkt. 4/,
 - 4) dla dróg powiatowych odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8.0 m na terenie zabudowy
 - 20.0 m poza terenem zabudowy,a dla drogi wojewódzkiej – nie mniejsza niż 20 m od krawędzi jezdni,
 - 5) zachowanie min.40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, w formie zieleni parkowej,
 - 6) architektura budynków powinna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem,
 - 7) dla obszarów zdrenowanych obowiązek uzgadniania projektów budowlanych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
 - 8) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg § 22,
 - 9) § 52 stosuje się odpowiednio.

§ 31

1. Dla terenu składów, działalności produkcyjnej i rzemiosła, oznaczonego w planie **S/P/UR** , ustala się podstawowe przeznaczenie na wszelką działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę lub zespół działek o funkcji usługowo-produkcyjnej.
2. Na terenach S/P/UR dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach S/P/UR:
 - 1) wysokość obiektów max 12 m,
 - 2) wielkość działki min. 5000 m², szerokość frontu działki min.50 m,
-ustalonych norm wielkości nie stosuje się do działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - 3)nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic /z zastrzeżeniem pkt. 5/,
 - 4) dla dróg powiatowych odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna być nie mniejsza niż:
 - 8.0 m na terenie zabudowy
 - 20.0 m poza terenem zabudowy,

- dla drogi krajowej - nieprzekraczalna odległość linii zabudowy 20 m od linii rozgraniczających drogi a dla drogi wojewódzkiej – 20 m od krawędzi jezdni,
- 5) nakazuje się zachowanie min 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej , pokrytej roślinnością,
 - 6) obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej,
 - 7) dla terenów położonych wzdłuż drogi ekspresowej przeznaczenie pasa terenu szerokości min.5 m przy wschodnich i zachodnich granicach działek na zieleń wysoką a dla terenów pozostałych – min.5 m wzdłuż granic działek,
 - 8) dla terenu położonego wzdłuż drogi ekspresowej ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi lokalnej wzdłuż drogi ekspresowej oraz z drogi lokalnej wzdłuż tylnej granicy terenu, gdzie obowiązuje zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości min. 20 m z przeznaczeniem na w/w drogę wraz z zielenią towarzyszącą.
 - 9) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych wg art.22,
 - 10) dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń telefonii komórkowej,
 - 11) § 52 stosuje się odpowiednio.

§32

Dla terenów urządzeń produkcji roślinnej, zwierzęcej i produkcyjno- usługowych rolnictwa, oznaczonych w planie symbolami **RPR,RPZ i RPU** ustala się adaptację istniejących obiektów; uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza działkę lub zespół działek o funkcji produkcyjnej i usługowo-produkcyjnej rolnictwa.

§ 33

Dla terenów usług sportu, turystyki, oznaczonych w planie symbolem **US,UT** ustala się:

- 1) wysokość obiektów max 10 m npt,
- 2) nakazuje się zachowanie min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej , zagospodarowanej zielenią parkową i terenowymi urządzeniami sportowym,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic, dla terenów UT położonych przy drodze wojewódzkiej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej w/w drogi,
- 4) w rejonie wsi Brzozówka /włączonym w granice KPN w 1997 r./ utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu / projektowane pola golfowe/, ew.realizacja po uzgodnieniu z Dyrekcją Kampinoskiego Parku Narodowego,
- 5) dla terenu UT położonego przy drodze wojewódzkiej nr 579 ustala się obsługę z drogi lokalnej /gminnej/ usytuowanej wzdłuż w/w drogi wojewódzkiej, włączonej do tej drogi w miejscach wskazanych na rysunku planu.

§ 34

1. W odniesieniu do zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZP** , plan ustala:

- 1) ochronę prawną zabytkowego zespołu parkowego,
- 2) zakaz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zniszczeniem, uszkodzeniem lub zmianą warunków wegetacyjnych drzew,
- 3) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z podstawową funkcją terenu,
- 4) nakaz likwidacji obiektów tymczasowych.

2. Plan dopuszcza tworzenie wiejskich zespołów parkowych dla kształtowania ciągłości powiązań przyrodniczych i ochrony przed zainwestowaniem obszarów obniżenia śródpolnych i dolin rzecznych zwłaszcza w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej.

§ 35

1. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**, ustala się przeznaczenie na funkcję rolniczą.
2. Na terenach rolnych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych,
 - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się formowanie nowej zabudowy zagrodowej w pobliżu istniejących dróg i zabudowy /z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich/ dla gospodarstw o wielkości min.1 ha; zapis nie dotyczy gospodarstw dzierżawionych; wielkość nowotworzonej działki powinna wynosić min. 2500 m² na każde siedlisko, wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji /1 kondygnacja + poddasze użytkowe/ z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu/, ustala się dachy o spadku 20o - 60o; warunkiem realizacji jest zapewnienie obsługi infrastrukturą techniczną we własnym zakresie; architektura budynków powinna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem;
3. Plan ustala na terenach rolnych następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zalesianie gruntów o małej przydatności rolniczej, w odległości min.10 m od granicy działki sąsiedniej lub mniejszej za zgodą sąsiada,
 - 2) dla terenów w sąsiedztwie KPN -ochronę w stosunku do KPN poprzez prowadzenie produkcji rolniczej w sposób odpowiadający wymogom ochrony środowiska,
 - 3) dla terenu upraw rolniczych dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego itp. nieokreślonych przestrzennie na rysunku planu przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych,
 - 4) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, nie wyznaczoną na rysunku planu, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji /1 kondygnacja + poddasze użytkowe/; ustala się dachy o spadku 20o - 60o, architektura budynków powinna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem,
 - 5) ew.podział terenów rolnych musi uwzględniać wydzielenie dojazdów o szerokości min.7 m.

§ 36

Dla terenu łąk i zieleni łąkowej w międzywalu Wisły, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ/ZN** /tereny okresowo zalewane wodami powodziowymi/ ustala się:

- 1)zagospodarowanie podporządkowane wymogom prawa wodnego, a w szczególności w celu zapewnienia swobodnego spływu wód i lodów:
 - zakaz zabudowy, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów i lokalizowania robót budowlanych oprócz prac związanych z regulacją i utrzymaniem wód,
 - zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań,
- 2) ochronę rezerwatów, o których mowa w § 12,
- 3) konserwację i uzupełnianie wałów ppowodziowych,
- 4) realizację zabudowy hydrotechnicznej rzeki zgodnie z programem opracowanym dla Wisły środkowej.

§ 37

1. Dla terenów leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RL** ustala się podstawowe przeznaczenie na zieleni leśną o funkcji przyrodniczej, krajobrazowej, klimatycznej i ochronnej.
2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach leśnych:
 - 1) zachowanie istniejących terenów leśnych i ich użytkowanie zgodne z ustawą o lasach i ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - 2) dopuszcza się realizację leśnych szlaków turystyki pieszej i rowerowej,

- 3) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem istniejących obiektów związanych z gospodarką leśną,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ekosystemów leśnych na obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego i w jego otulinie określa Plan Ochrony KPN.

§ 38

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**, plan ustala:

1. w odniesieniu do rzeki Wisły:

1) utrzymanie rzeki Wisły jako śródlądowej drogi wodnej zgodnie z ustawą o żegludze śródlądowej,

2) zagospodarowanie rzeki i międzywala podporządkowane wymogom prawa wodnego,

2. w odniesieniu do pozostałych wód powierzchniowych:

1) ochronę układu jezior, cieków i zbiorników wodnych,

2) ochronę zasobów wodnych i organizowanie retencjonowania,

3) ochronę roślinności wodnej i nadwodnej,

4) dla cieków wymienionych w § 18 pkt. 1b - zachowanie ukształtowanych brzegów, towarzyszącej im roślinności oraz pozostawienie pasa terenu min. 6 m od brzegu cieków i zbiorników wodnych wolnego od ogrodzeń oraz min. 20 m od brzegu cieków i zbiorników wodnych - bez zabudowy,

dla cieków pozostałych zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od cieku.

§ 39

Dla terenów cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** i **ZCz** ustala się przeznaczenie na cmentarz czynny i zamknięty.

Dopuszcza się realizację obiektów służących obsłudze przeznaczenia podstawowego.

§ 40

Dla terenów specjalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **IS** ustala się adaptację istniejących obiektów.

§ 4

1. Dla terenów obsługi technicznej ustala się podstawowe przeznaczenie na funkcję obsługi gminy infrastrukturą techniczną; obejmuje ona tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **NO** - oczyszczalnie ścieków,

2) **WZ** - ujęcia wody, stacje uzdatniania, przepompownie wód,

3) **EE** - linie elektroenergetyczne i proj. stacja elektroenergetyczna.

2. Na terenach obsługi technicznej dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.

3. Plan ustala na terenach obsługi technicznej następujące zasady zagospodarowania:

1) adaptację istniejących obiektów,

2) realizację nowych obiektów na terenach wyznaczonych w planie,

3) dopuszcza się lokalizację tych obiektów na terenach o innym przeznaczeniu, jeżeli są niezbędne dla funkcjonowania obszaru gminy i obsługi mieszkańców,

4) zakaz lokalizacji na terenach obsługi technicznej innych funkcji,

5) w zasięgu stref ochrony sanitarnej i uciążliwości zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowych i usług chronionych /oświata, zdrowie/.

6) nakaz ograniczenia uciążliwości drogą zabiegów technicznych i odpowiedniego zabezpieczenia stref ochronnych.

ROZDZIAŁ 5

KOMUNIKACJA

§ 42

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi /ulice/: ekspresowe, główne, zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu w skali 1:10000 i 1:5000; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wykazanych w rysunku planu, dróg dojazdowych za zgodą właścicieli wszystkich działek przyległych do tej drogi pod warunkiem, że nie będą one włączone do dróg krajowych i wojewódzkich.

2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone na rysunkach planu w skali 1:10000 i 1:5000 liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych funkcji dróg /ulic/:

1) droga ekspresowa (S):

a) droga ekspresowa (1KDS/k)-droga krajowa nr 7 Warszawa-Gdańsk - szerokość w liniach rozgraniczających - 50 m

b) odcinek istn. drogi krajowej nr 7 (1aKDS/k)/- szerokość w liniach rozgraniczających - 60 m, proj. przystosowanie do parametrów drogi ekspresowej, obowiązuje zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 1KDS/k i 1aKDS/k, docelowo przewiduje się poszerzenie drogi o trzeci pas ruchu, bezkolizyjne węzły w Czosnowie i Palmirach, wprowadzenie węzła w Czosnowie wymaga zmiany niniejszego planu zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) drogi /ulice/ główne (G):

a) droga krajowa (2KDG//k) - odcinek droga wojewódzka nr 579 - most na rzece Wiśle - szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,

b) droga nr 575 Kuzuń-Wyszogród (3KDG/w) -szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m /z towarzyszącymi drogami obsługowymi wg rysunku planu/,

c) droga nr 579 Kuzuń-Leszno-Błonie (4KDG/w) - szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m /z towarzyszącymi drogami obsługowymi wg rysunku planu/,

3) drogi /ulice/ zbiorcze (Z):

a) -droga wojewódzka nr 899 - odcinek między Cybulicami Małymi a drogą nr 575 - (5KDG/w) -szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,

- droga wojewódzka nr 639 (6KDG/w) -szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, /dopuszcza się wariantowy przebieg fragmentu drogi w rejonie parku podworskiego tj. na zachód wzdłuż drogi 7KDG/p i dalej w kierunku Wisły po istniejącej grobli /,

b) drogi powiatowe:

7KDG/p - szerokość w liniach rozgraniczających -15 - 20 m,

8KDG/p - szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,

9KDG/p - szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,

10KDG/p - szerokość w liniach rozgraniczających - 15 -20 m,

11KDG/p - szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,

12KDG/p - szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,

13KDG/p - szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,

4) drogi /ulice/ lokalne (L):

a) 14 i 14aKDL/p -szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,

b) KDL/g - /bez numerów/ - drogi /ulice/ - szerokość w liniach rozgraniczających 12-15 m,

5) drogi /ulice/ dojazdowe (D):

KDD/g -/bez numerów/ - drogi /ulice/ - szerokość w liniach rozgraniczających 10-12 m.

3. Uściślenie szerokości dróg /ulic/ w liniach rozgraniczających wrysowanych na rysunkach planu linią przerywaną jako orientacyjne powinno nastąpić w opracowaniach szczegółowych /studiach technicznych, danych technicznych, projektach ulic/;

w przypadkach, gdy droga wojewódzka przebiega przez obszar istniejącej zabudowy wsi plan dopuszcza przyjęcie mniejszej szerokości w liniach rozgraniczających drogi ustalonej na podstawie projektu modernizacji drogi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi /powyższe dotyczy wsi Cybulice Małe, Cybulice Duże i Kazuń Bielany/.

4. Dla dróg wojewódzkich :

- dopuszcza się dodatkowe skrzyżowania / oprócz pokazanych na rysunku planu/ przy zachowaniu odległości między skrzyżowaniami zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- ustala się zasadę ograniczania liczby zjazdów:
 - a) plan ustala zakaz urządzania nowych zjazdów na działki budowlane z dróg wojewódzkich nr 575 i 579 /zapis nie dotyczy działek uzupełniających zabudowę wsi/,
 - b) dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów z w/w dróg na działki budowlane, przy czym w przypadku, gdy plan przewiduje utworzenie gminnej drogi obsługowej użytkowanie to jest dopuszczane do czasu utworzenia tej drogi.

5. Drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, lokalne i dojazdowe powinny być sukcesywnie dostosowywane do wymogów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

6. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego /nie wyznaczonego na rysunku planu, włączonego do ulicy wyznaczonej w planie/, o szerokości w liniach rozgraniczających:

- min. 5,0 m obsługującego nie więcej niż 4 działki,
- min. 6,0 m obsługującego więcej niż 4 działki.

8. Przyjmuje się istniejący przebieg tras rowerowych oraz ustala przebieg ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic, o ile ich szerokość na to pozwala; proponuje się realizację ścieżki rowerowej wzdłuż wału przeciwpowodziowego w uzgodnieniu z zarządcą wału.

ROZDZIAŁ 6

ZASADY UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO TERENU

§ 43

W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą,
- 2) ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych,
- 3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów i infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

§ 44

1. W zakresie zaopatrzenie w wodę plan ustala zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągu komunalnego w oparciu o istniejące i rozbudowywane ujęcie wody w Łomnej i Kazuniu Nowym i Cybulicach Małych.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych /studni/.
3. Plan ustala, że w procesach lokalizacyjnych winien być określony charakter inwestycji dotyczący zapotrzebowania na wodę oraz przestrzegana zasada nie dopuszczania inwestycji wodochłonnych na terenach nie objętych zasięgiem obsługi wodociągów zorganizowanych.

§ 45

1. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala odprowadzanie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji w układzie grawitacyjno-pompowym, zakończonej istniejącą i rozbudowywaną oczyszczalnią ścieków we wsi Czosnów.
2. Ustala się obsługę w zakresie odprowadzania ścieków zachodniej części gminy poprzez istniejącą i rozbudowywaną oczyszczalnię lokalną we wsi Cybulice Małe.
3. Ustala się obsługę w zakresie odprowadzania ścieków północnej części gminy poprzez oczyszczalnię lokalną we wsi Kazuń Nowy.
4. Obsługa terenu byłej jednostki wojskowej w Małocicach, oznaczonego w planie symbolem MN,U,ZP,US oraz sąsiednich wsi poprzez lokalną oczyszczalnię ścieków.
5. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz dla terenów nie objętych docelowo siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe z wywozem do punktu zlewnego na oczyszczalni Czosnów.
6. Przy istniejącej sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do kanalizacji budynków nowych a istniejących sukcesywnie w terminie do 3 lat.
7. Plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo na teren w granicach działki własnej w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki. Drobne zakłady produkcyjne, rzemiosło produkcyjne i usługi zobowiązuje się do uprzedniego oczyszczania ścieków deszczowych z błota i substancji ropopochodnych; urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki. Ustala się budowę ulic, ciągów jezdnych i pieszych w sposób umożliwiający odpływ wód opadowych.
8. Ścieki technologiczne należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnej działki.

§ 46

1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym z wywozem na wysypisko w Zakroczymiu.
2. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj. na każdej działce.

§ 47

W zakresie ciepłownictwa nie przewiduje się zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł nieuciążliwych dla środowiska / opalanych gazem, olejem niskosiarkowym, energią elektryczną itp./

§ .48

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - 1) adaptację istniejącego źródła zasilania ze stacji 110/15 kV "Łomianki" i ew. z projektowanej stacji "Kazuń",
 - 2) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom dla oświetlenia, zasilania sprzętu gospodarstwa domowego, usług, rzemiosła i urządzeń mechanizacji rolnictwa,
 - 3) budowę linii napowietrznych izolowanych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV bądź linii kablowych i stacji kontenerowych wg potrzeb inwestorów,
2. Ustala się, że sytuowanie i realizacja słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu.
3. Plan przyjmuje projektowany przebieg linii energetycznej 110 kV.

§ 49

W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie ze stacji red.-pom. I st. "Łomianki",
- 2) sukcesywną realizację sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- 3) zapewnienie dostawy gazu dla wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń, usług i rzemiosła,
- 4) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą kryteria techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą,
- 5) linia ogrodzeń winna przebiegać min.0,5 m od gazociągu,
- 6) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej szafkę gazową /otwieraną na zewnątrz od strony ulicy/ należy umiejscowić w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
- 7) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
- 8) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody,
- 9) podział terenu na działki winien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku,
- 10) warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. /Dz. U. nr 97 z 2001r./.

§ 50

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę zakładów pracy, administracji, usług, rzemiosła i mieszkańców gminy w miarę rozbudowy centrali automatycznej.

ROZDZIAŁ 7

STREFY UCIAŹLIWOŚCI I SANITARNE

§ 51

Ustala się zasięgi możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych:

- 1) dla drogi krajowej ekspresowej - ok.100 m od krawędzi jezdni;
 - 2) dla drogi krajowej /na most/ oraz wojewódzkich - ok.40 m od krawędzi jezdni,
- w zasięgu oddziaływania akustycznego komunikacji plan nakazuje stosowanie rozwiązań technicznych chroniących przed hałasem obiekty związane ze stałym pobytem ludzi /ekrany akustyczne wzdłuż drogi ekspresowej, zabezpieczenia hałasowe w realizowanych i istniejących obiektach, ekranowanie ich zabudową usługową i zielenią izolacyjną itp/ oraz zakazuje się lokalizacji obiektów chronionych /zdrowia, oświaty/.

§ 52

Na obszarze wymagającym uzgodnień obiektów wysokościowych, zaznaczonym na rysunku w skali 1:10000 obowiązuje wymóg każdorazowego uzgadniania z właściwymi organami wojskowymi obiektów wyższych niż 2,5 kondygnacji a na terenie całej gminy - zamierzeń inwestycyjnych polegających na wznoszeniu wież, masztów radiowych, kominów, linii wysokiego napięcia i innych obiektów wysokościowych o wys. powyżej 50 m.n.p.t.

§ 53

Zasięg uciążliwości projektowanej linii 110 kV wynosi po 19 m od osi linii w obie strony.

§ 54

Plan wyznacza strefy ochrony pośredniej ok. 15 m wokół ujęcia wody w Łomnej i ok. 50 m od ujęcia w Kazuniu Bielany.

§ 55

Plan wyznacza strefy uciążliwości wokół oczyszczalni ścieków: w Czosnowie - 300 m, w Cybulicach Małych i Kazuniu Bielany – 100m.

§ 56

Wokół cmentarzy plan ustala strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza:

- 1) 150 m wolną od ujęć wody,
- 2) 50 m wolną od zabudowy mieszkaniowej i przewodów wodociągowych; lokalizowanie obiektów w odległości 50-150 m od granic cmentarza wymaga podłączenia do wodociągu komunalnego.

§ 57

W strefach uciążliwości obiektów zwymiarowanych na rysunku planu wyklucza się lokowanie nowych obiektów mieszkalnych i innych chronionych jak oświata, sport, zdrowie. Wskaźnikowe strefy przyjęte w planie mogą być zmniejszone w wyniku opracowań szczegółowych po zastosowaniu urządzeń zabezpieczających przed szkodliwym oddziaływaniem obiektu oraz zadrzewień lub zalesień.

ROZDZIAŁ 8

OPLATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 58

Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tego tytułu określa się na 5% dla terenów składów, działalności produkcyjnej i rzemiosła S/P/UR

ROZDZIAŁ 9

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 59

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów zatwierdzonych uchwałą nr 92/93 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 czerwca 1993 r./Dz. Urz. WSW nr 11 z 6.07.93 r., poz.123/ i nr 14/94 z dnia 22 listopada 1994 r.

§ 60

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz ogłoszenia w lokalnej prasie o jej podjęciu.
3. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

[Załącznik graficzny do MPZP 1a](#) (rozmiar pliku 32 MB)

[Załącznik graficzny do MPZP 1b](#) (rozmiar pliku 71,1 MB)

[Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25.09.1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego](#) (rozmiar pliku 52,3 MB)