

**UCHWAŁA NR XVI/124/2015
RADY GMINY CZOSNÓW**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/271/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmienioną uchwałą Nr XXXVIII/390/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 sierpnia 2014 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/271/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r. , uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-zachodu: północno-zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych 70/4, 70/5 z obrębu Augustówek;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 70/5 z obrębu Augustówek,
- 3) od południowego- zachodu: południowo-zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych 70/4, 70/5 z obrębu Augustówek.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 10) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 11) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie określa się: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

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

- 1) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 3) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne objekty;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem **MN-1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN o numerze 1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniająco: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
- a) realizację budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej lub wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - c) zabrania się realizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie w formie: tablic, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m² umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków,
 - e) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie żelbetonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
 - f) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN-1** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - e) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - f) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - h) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - i) nakazuje się zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i aktów ustanawiających formy ochrony przyrody, o których mowa w lit. g) i h);
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 60%,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - f) maksymalna wysokość wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - g) maksymalna wysokość budowli, obiektów małej architektury – 11 m,
 - h) realizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie,
 - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- j) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dojeżdż, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów,
- k) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m dla budynków wolnostojących, 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5) lit. b) tiret pierwszy;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejącej drogi publicznej będącej drogą powiatową, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- 8) ustala się obsługę działek budowlanych w zakresie parkowania pojazdów, w tym:
- a) liczbę miejsc do parkowania:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług dodatkowo minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym jedno miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 9) ustala się obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, w tym:
- a) zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- b) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich,
- d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych,
- e) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,
- f) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła zasilanych: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanyymi w piecach niskoemisyjnych,
- g) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na dachach budynków lub wolnostojącymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
- i) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii,
- j) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- k) gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 10) ustala się następujące zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych;

11) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem **MN-1** – 30%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 6. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czosnów

Mirosław Bielecki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/124/2015
Rady Gminy Czosnów
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu Gminy Czosnów

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.¹⁾) Wójt Gminy Czosnów ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.²⁾) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Czosnów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada 2015 r. do 3 grudnia 2015 r. W dniu 3 grudnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 18 grudnia 2015 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

3. Rada Gminy Czosnów stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów nie złożono żadnych uwag.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. 2013 r. poz. 1238, Dz. U. z 2014 r. poz. 587, 850, 1101, 822, 1133, Dz. U. 2015 r. poz. 200, 277, 774, 1045, 1211, 1223, 1265, 1434, 1590, 1642, 1688, 1936.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/124/2015
Rady Gminy Czosnów
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Czosnów oraz zasadach 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 2015 r. poz. 199 ze zm.¹⁾), Rada Gminy Czosnów postanawia, że:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, nie wpływają na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, tym samym rozstrzygnięcie w tej sprawie jest bezprzedmiotowe.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

Uzasadnienie
PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY CZOSNÓW
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu gminy Czosnów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXIV/271/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/390/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 sierpnia 2014 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/271/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.¹⁾). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.²⁾.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.¹⁾), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.³⁾) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Uzyskana została również zgoda Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, o powierzchni 0,2353 ha, na cele nieleśne (decyzja nr 92/2015 z dnia 14 sierpnia 2015 r.).

Obszar objęty projektem planu dotyczący działek ewidencyjnych numer 70/5 i 70/4 położonych w miejscowości Augustówek, o łącznej powierzchni ok. 0,24 ha. Jest to teren zadrzewiony i zakrzewiony, stanowiący użytek leśny. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów teren ten został przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja tej zabudowy umożliwi wypełnianie luk w zabudowie. Obecnie w sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾), a w szczególności z:

1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorami architektonicznymi i krajobrazowymi*, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury oraz kształtowanie krajobrazu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, zakazu lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów, oraz warunków realizacji ogrodzeń. W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni (cały obszar objęty planem przeznaczono na jedną funkcję - zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna);

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

a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi,

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

²⁾ Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. 2013 r. poz. 1238, Dz. U. z 2014 r. poz. 587, 850, 1101, 822, 1133, Dz. U. 2015 r. poz. 200, 277, 774, 1045, 1211, 1223, 1265, 1434, 1590, 1642, 1688, 1936.

ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i aktów ustanawiających formy ochrony przyrody dotyczących otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których zasięgu znajduje się obszar objęty planem miejscowym,

c) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania zostały uwzględnione poprzez uzyskanie zgody przewidzianych prawem organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, które w planie miejscowym zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) ponadto na obszarze planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również: *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu*, stąd nie określono ich w planie miejscowym;

3) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, w planie miejscowym nie określono *wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*;

4) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych:*

a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których w pkt. 3,

b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym jednego miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) *walorami ekonomicznymi przestrzeni*, które zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu położonego bezpośrednio przy istniejącej drodze publicznej oraz w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności: sieć wodociągowo-kanalizacyjną, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do sieci infrastruktury technicznej, sprawia, że Gmina Czosnów nie poniesie dodatkowych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych. Biorąc to pod uwagę, z ekonomicznego punktu widzenia, zmiany jakie niesie za sobą realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów są korzystne, co wykazano również w sporządzonej na potrzeby planu prognozie skutków finansowych jego uchwalenia;

6) *prawem własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Gminy w Czosnowie przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie zostały określone w planie miejscowym;

8) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

9) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czosnów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Czosnów z dnia 30 września 2014 r., można było składać do dnia 31 października 2014 roku. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czosnów. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od 13 listopada do 3 grudnia 2015 roku. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 3 grudnia 2015 roku, przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zapewniona została możliwość składania uwag do projektu planu, do dnia 18 grudnia 2015 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W wyznaczonych terminach, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono żadnych wniosków, ani uwag.

10) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czosnów;

11) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – z uwagi, iż obszar objęty sporządzonym planem miejscowym jest niewielki i mogą na nim zostać zrealizowane dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne, ich zapotrzebowanie na wodę będzie minimalne. W związku z tym nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych sieci wodociągowych lub ujęć wód podziemnych, a obecnie funkcjonujące, w skutek realizacji ustaleń planu, nie zostaną nadmiernie obciążone.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. W związku z tym nie zajdzie potrzeba realizacji dodatkowych dróg, ani też infrastruktury technicznej, a tym samym zminimalizowana zostanie transportochłonność układu przestrzennego. Przyjęte przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi kontynuację istniejącego obszaru zabudowy mieszkaniowej, która sąsiaduje z terenem opracowania od strony wschodniej.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej obszarów sąsiednich, poprzez zagęszczenie zabudowy. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie ponieważ Gmina Czosnów nie będzie musiała ponosić dodatkowych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu posiadają dostęp do drogi publicznej od strony północnej oraz są położone w ich zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Ponadto uzupełnienie istniejącej sieci osadniczej poprzez uzupełnienie luk w zabudowie wpłynie korzystanie na kształtowanie ładu przestrzennego. Planowanie nowej zabudowy w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w zasięgu sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowanych, ułatwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto nie wymagane jest tworzenie dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

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

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ze względu na fakt, że aktualnie trwa nowa kadencja Rady Gminy analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie została sporządzona. Na dzień dzisiejszy ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r. ² są aktualne. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów nie naruszają ustaleń w/w studium.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu nie wywołuje skutków finansowych. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, Gmina może jedynie zyskać opracowując nowy plan. Na skutek zmiany przeznaczenia terenu z gruntów leśnych na zabudowę mieszkaniową wzrośnie podatek od gruntów i nieruchomości. Jednak ze względu na fakt, że obszar planu jest niewielki, wpływy do budżetu gminy również szacuje się, że będą niewielkie.

W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

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

