UCHWAŁA NR XXXV/271/2017
RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 27 lutego 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.[1)]) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.[2)]), w związku z uchwałą Nr XXIV/268/2013 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 XXVII/205/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 sierpnia 2016 roku, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012r.[3)], uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II, obejmujący część miejscowości Izabelin - Dziekanówek, zwany dalej planem.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) 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;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

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

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

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

1) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub tą, dla której wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;

2) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;

4) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni terenu;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 50% powierzchni terenu;

8) **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;

9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty;

10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) granica planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków;

5) granica terenu przewidzianego do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości;

6) strefa od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego;

7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;

8) wymiarowanie wybranych odległości w metrach.

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

§ 5. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **20**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone symbolem **MNE** o numerach od **1** do **13**;

3) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone symbolem **P** o numerach **1** i **2**;

4) teren rolny, oznaczony symbolem **R** o numerze **1**;

5) tereny rowów odwadniających, oznaczone symbolem **WR** o numerach od **1** do **11**;

6) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL** o numerach **1** i **2**;

7) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczone symbolem **KDS** o numerach **1** i **2**;

8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL - 1**;

9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **11**;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** o numerach od **1** do **14**.

2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenów drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonych symbolami: **KDS-1**, **KDS-2** jako tereny przeznaczone do realizacji drogi krajowej S7.

3. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

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

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

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

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

a) dopuszcza się realizację reklam na terenach oznaczonych symbolem **P** wyłącznie w formie:

- tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, umieszczanych w obrębie elewacji budynków, pokrywających maksymalnie 25% powierzchni wszystkich elewacji budynku, na którym są umieszczane,

- wolnostojących pylonów, znaków graficznych,

- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków,

b) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. a) zabrania się realizacji reklam,

c) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MNE**, **P** :

- wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,

- wyłącznie w formie: tablic, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m^2, umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków, a na terenach oznaczonych symbolem **P** również jako wolnostojących pylonów, znaków graficznych,

d) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. c) zabrania się realizacji szyldów;

2) następujące zasady realizacji ogrodzeń:

a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych, żelbetonowych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,

b) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migracje małych zwierząt,

c) w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych, pozbawionych podmurówki.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:

a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego,

c) nakazuje się gromadzenie i przechowywane odchodów odzwierzęcych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

d) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi,

e) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem **MNE** należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) w zakresie ochrony powietrza:

a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,

b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;

4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody w obszarze planu:

1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;

3) dla terenów wymienionych w punktach 1 i 2 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych.

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 54-64/13, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której wszelkie działania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:

a) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy,

b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,

d) maksymalnej wysokości zabudowy,

e) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

f) rodzaju i spadku dachu;

2) zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające danego terenu,

b) remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;

3) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;

4) dla istniejących budynków spełniających ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;

5) na działkach budowlanych położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: **MN**, **MNE** i **P** dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury;

6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

7) dla terenów zlokalizowanych poza granicą terenu przewidzianego do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości wskazaną na rysunku planu, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:

a) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,

b) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także wydzieleń na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,

c) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych niespełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDS**, **KDL**, **KDD** i **KDW**, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m.

§ 10. 1. Ustala się teren przewidziany do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości wyznaczony granicą tego terenu zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach terenu przewidzianego do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości oraz w przypadku scalania i podziału nieruchomości położonych poza granicą terenu przewidzianego do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70º;

4) ustalenia zawarte w punktach 1, 2 i 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się strefę od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której:

a) zakazuje się realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących,

b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy oraz odtworzenie budynków w przypadku ich zniszczenia;

2) na całym obszarze planu zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

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

1) powiązania ponadlokalne obszaru planu zapewnia droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem **KDS**;

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi serwisowe w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem **KDS**, droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami **KDD** oraz drogi wewnętrzne.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;

4) dla hoteli, moteli, obiektów turystycznych z bazą noclegową minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych;

5) dla banków, usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

6) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;

7) dla przedszkoli, żłobków minimum 3 miejsca do parkowania na 100 dzieci;

8) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

9) dla pozostałej zabudowy usługowej minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;

10) dla zabudowy produkcyjnej minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc pracy;

11) dla składów, magazynów, hurtowni minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy.

3. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

4. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

5. Ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;

2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych;

3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL**, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;

4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;

2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;

3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;

4) dopuszcza się realizację ujęć wód na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych;

5) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;

2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz zawartości osadników oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki do oczyszczalni ścieków;

3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, za wyjątkiem drogi ekspresowej, do ziemi, poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa wodnego;

2) dla terenów utwardzonych: drogi ekspresowej, placów postojowych, składowych, przemysłowych, baz transportowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa wodnego;

3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;

4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;

2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanymi w piecach niskoemisyjnych;

3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:

1) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;

2) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.

10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;

2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** o numerach od **1** do **11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) usługi jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,

c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **11** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,

e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,

f) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

g) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 11 m,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20º do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 1200 m^2 dla budynków wolnostojących,

- 800 m^2 dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m dla budynków wolnostojących,

- 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;

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

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

8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** o numerach od **12** do **20** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,

c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** o numerach od **12** do **20** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

4) dla fragmentu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-17**, znajdującego się w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§6 pkt 2 lit. c** oraz w **§11 pkt 1**;

5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,

e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,

f) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

g) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 11m,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20º do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 1000 m^2 dla budynków wolnostojących,

- 800 m^2 dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m dla budynków wolnostojących,

- 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 6 lit. a**;

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

9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolem **MNE** o numerach od **1** do **13**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,

b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem **MNE** o numerach od **1** do **13** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,

e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,

f) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

g) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury -11 m,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20º do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

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

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

8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 19. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych symbolem **P** o numerach **1** i **2**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa produkcyjna,

c) składy, magazyny;

2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem **P** o numerach **1** i **2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,

e) maksymalna wysokość budynku – 12,5 m,

f) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 12,5 m,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

h) dachy o kącie nachylenia połaci do 10º;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 4 lit. a**;

6) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek budowlanych prostopadłych do osi drogi krajowej nr 7 zlokalizowanej poza obszarem planu w postaci pasa o szerokości minimum:

a) 5 m dla działek, których szerokość frontu nie przekracza 100 m,

b) 10 m dla pozostałych działek;

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

8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 20. Dla terenu rolnego oznaczonego symbolem **R-1**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne;

2) teren rolny oznaczony symbolem **R-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) dla fragmentów terenu rolnego oznaczonego symbolem **R-1** znajdujących się w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§6 pkt 2 lit. c** oraz w **§11 pkt 1**;

4) fragment terenu rolnego oznaczonego symbolem **R-1** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;

5) zakazuje się realizacji zabudowy, z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości do 12 m;

6) obsługę komunikacyjną działek zgodnie z **§12**.

§ 21. Dla terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** o numerach od **1** do **11** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: rowy odwadniające;

2) tereny rowów odwadniających oznaczone symbolem **WR** o numerach od **1** do **11** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację systemu odwadniającego nadmiar wód gruntowych w postaci: rowów odkrytych, rurociągów oraz przepustów na rowach,

b) poszczególne urządzenia muszą być realizowane w kolejności zapewniającej ciągłość systemu,

c) dopuszcza się realizację przejazdów i przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód w systemie odprowadzającym nadmiar wód;

4) obsługę komunikacyjną terenów rowów odwadniających zgodnie z **§12**.

§ 22. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami **ZL** o numerach **1** i **2**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy;

2) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL** o numerach **1** i **2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

a) nakazuje się zagospodarowanie terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

b) zakazuje się realizacji zabudowy,

c) dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: **ZL-1** i **ZL-2**, położonych w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują ustalenia zawarte w **§6 pkt 2 lit. c** oraz w **§11 pkt 1**;

4) obsługę komunikacyjną terenów lasów zgodnie z **§12**.

§ 23. Dla terenów drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonych symbolem **KDS** o numerach **1** i **2**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy ekspresowej;

2) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczone symbolem **KDS** o numerach od **1** do **2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentów drogi zlokalizowanych w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- dla terenu **KDS-1** od 0 m do 67,5 m,

- dla terenu **KDS-2** od 59 m do 68,5 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,

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

§ 24. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **KDL-1**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;

2) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem **KDL-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 22 m do 25 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

4) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 25. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD** o numerach od **1** do **11**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **11** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **KDD-1** – od 8 m do 10 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**, **KDD-11** – 10 m,
- **KDD-5** dla fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu – od 6 m do 8 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDD-9**, **KDD-10** – od 8 m do 10 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

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

§ 26. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** o numerach od **1** do **14**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach od **1** do **14** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **KDW-1**, **KDW-2**, **KDW-4**, **KDW-5**, **KDW-6**, **KDW-8**, **KDW-9**, **KDW-10** – 6 m,
- **KDW-3**, **KDW-7**, **KDW-12**, **KDW-13** – 8 m,
- **KDW-11** – od 6 m do 8 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- **KDW-14** – 7 m,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

4) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 27. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r., zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7 – część I, zatwierdzonego uchwałą Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 r., oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czosnów

Mirosław Bielecki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW - ETAP 2

(OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI IZABELIN-DZIEKANÓWEK)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/271/2017 RADY GMINY CZOSNÓW Z DNIA 27 LUTEGO 2017 r.

SKALA 1:1 000

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

	GRANICA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
54-64/11	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO BĘDĄCEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA TERENU PRZEWIDZIANEGO DO OBOWIĄZKOWEGO SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
	STREFA OD GRANICY GŁÓWNEGO KOMPLEKSU KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
50	WYMIAROWANIE WYBRANYCH ODLEGŁOŚCI W METRACH

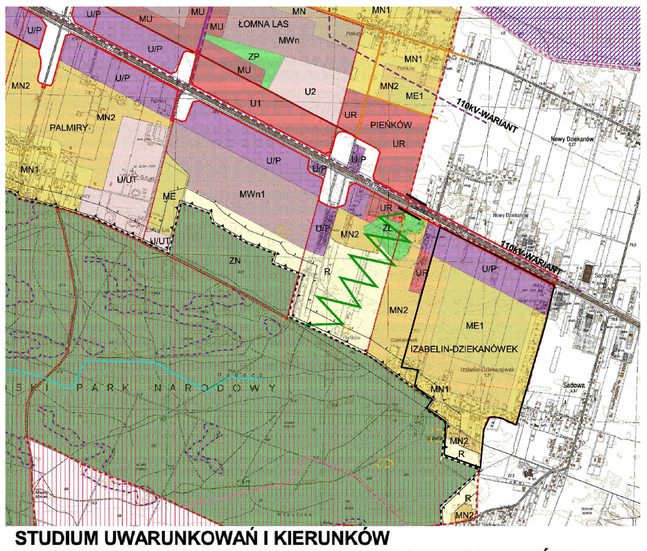
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MN 1-20	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNE 1-13	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
P 1-2	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
R-1	TEREN ROLNY
WR 1-11	TERENY ROWÓW ODWADNIAJĄCYCH
ZL 1-2	TERENY LASÓW
KDS 1-2	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY EKSPRESOWEJ
KDL-1	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD 1-11	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW 1-14	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZOSNÓW
	PROJEKTOWANY PRZEBIEG DROGI SERWISOWEJ
	SKANALIZOWANY ODCINEK ROWU ODWADNIAJĄCEGO
→	KIERUNEK ODWADNIANIA TERENU
mpzp	CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU ORAZ W OTULINIE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
mpzp	CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU O MOŻLIWOŚCI WYSTĘPOWANIA ZŁOŻONYCH WARUNKÓW GRUNTOWYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XVII/161/2012 R. RADY GMINY CZOSNÓW Z DNIA 24 LIPCA 2012 R.
(z późn. zm.)



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

200 0 200 400 600 800 1000 m

OZNACZENIA:

GRANICE GMINY (OBSZAR OBJĘTY STUDIUM)
GRANICE WSI

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
MU-MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
MWn-MW1-MIESZKANIOWE WIELORODZINNE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
MW-MW2-MIESZKANIOWE WIELORODZINNE O NISKIEJ IN TENSYWNOŚCI
UN-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
ME,ME1-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE EKSTENSYWNE
MRZN1-MIESZKANIOWE ZAGRODOWE W OBSZARZE OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
ZN2-TEREN W GRANICACH KPN
U-USŁUGOWE CELU PUBLICZNEGO
UN-USŁUGI SAKRALNE
U1-USŁUGOWE Z DOP. OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW.SPRZEDAŻY>2000 M2
U2-USŁUGOWE
U/UT-USŁUGOWE I TURYSTYCZNE
UT-USŁUGI TURYSTYKI
UR-USŁUGOWE
U/P-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
ZP-ZIELEŃ PARKOWA
ZC-CMENTARZE
ZC2-CMENTARZE ZAMKNIĘTE
UKUS - GMINNE CENTRUM KULTURY I SPORTU
US-USŁUGI SPORTU
ZUS, ZUS1-TERENY SPORTU I REKREACJI
ZN-TERENY LASÓW KPN
ZN1-OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
ZL-TERENY LASÓW
IK-OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ
R-TERENY ROLNE
RŁ/Z-TERENY ŁĄK W DOLINIE WISŁY
Z1-TEREN ŁĄK KAZUŃSKICH
WS-WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
OBSZARY NATURA 2000-DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY I PUSZCZA KAMPINOSKA
OBSZARY NATURA 2000 - FORTY
OBSZAR NATURA 2000-KAMPINOSKA DOLINA WISŁY
OBSZAR NATURA 2000-ŁĄKI KAZUŃSKIE
GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
STREFA SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WOCHK
REZERWATY
KPN-OBSZAR OCHRONY ŚCISŁEJ
POMNIKI PRZYRODY
PONADLOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
POWIĘZANIA PRZYRODNICZE KPN

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU WOJEW. KONSERWATORA ZABYTKÓW
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PRZYCZÓŁKA MOSTOWEGO TWIERDZY MODLIN
OBIEKTY W EWIDENCJI -DO OBJĘCIA OCHRONĄ PLANEM
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA
DROGA EKSPRESOWA (KRAJOWA)
DROGI GŁÓWNE (WOJEWÓDZKIE)
DROGA ZBIORCZA (WOJEWÓDZKA)
DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)
PRZEJŚCIE GÓRNE LUB DOLNE DLA ZWIERZĄT

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
IK-OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ
7 LINIA EE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV-WARIANTY

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY
ZASIĘG POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO
OBSZAR WYMAGAJĄCY LOKALIZACJI OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH
TERENY ZAMKNIĘTE
ORIENTACYJNE LINIE ZABUDOWY OD GRANICY KPN

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW - ETAP 2 (OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI IZABELIN-DZIEKANÓWEK)
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY CZOSNÓW UL. GMINNA 6, 05-152 CZOSNÓW
OPRACOWANIE:	"KANON" MGR INŻ. GRZEGORZ CHOJNACKI UL. NADARZYŃSKA 56, 05-805 OTREBUSY
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PROJEKTU - OIU W WARSZAWIE NR WA-026 MGR INŻ. KARINA KONARZEWSKA - KOORDYNATOR PROJEKTU - OIU W WARSZAWIE NR WA-348 MGR INŻ. MAŁGORZATA SZCZUK MGR INŻ. EWELINA PAŻERA MGR INŻ. DANIEL JAKUBIAK INŻ. ELWIRA KOSŁACZ
DATA:	LUTY 2017 — SKALA: 1:1 000
RYSUNEK:	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/271/2017 RADY GMINY CZOSNÓW Z DNIA 27 LUTEGO 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/271/2017
Rady Gminy Czosnów
z dnia 27 lutego 2017 r.

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

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXV/271/2017 z dnia 27 lutego 2017 roku		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYKAZ UWAG WNIESIONYCH PODCZAS PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1.	22.03.2016	Irena, Tadeusz Nowiński	Prośba o wyłączenie z obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości, działek o nr ew. 83/7, 83/8 oraz 83/5.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 83/7, 83/8, 83/5 w miejscowości Izabelin Dziekanówek	Częściowo: MN-24, MNE-15, KDD-13 i KDD-15	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym

										realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
2.	04.04.2016	Krzysztof Olkowski	Prośba o wyłączenie działki 50/6 z planów komasacji terenów rolnych wsi Izabelin-Dziekanówek. Działka 50/6 ma zapewniony dostęp do drogi gminnej (ul. Kwiatowa) poprzez wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości 6 m, składającej się z działek 49/6 i 50/9, których jest współwłaścicielem.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 50/6, Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-21 i MNE-10	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działki i zapewnienia jej dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną.
3.	08.04.2016	Leokadia Pasternak	1. Nie wyrażono zgody na scalenie działki 44/5 w projekcie miejscowego planu zagospodarowana przestrzennego Gminy Czosnów, we wsi Izabelin-Dziekanówek. 2. Nie wyrażono zgody na poprowadzenie drogi KDL-1 po działce 44/5. Prośba o zdjęcie tej drogi z planu.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 44/5, położonej w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-19, MNE-3, MNE-6, WR-6, WR-12, KDL-1, KDD-8	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Nieruchomość posiada jedynie ok. 13 metrów szerokości, co uniemożliwia realizację na niej zabudowy. Ponadto, jest to długa działka rolna posiadająca dostęp do drogi publicznej jedynie wzdłuż jej południowej granicy, a tym samym w miejscu jej najmniejszej szerokości. W procedurze scalenia i podziału gruntów wkład gruntów zostanie wyrównany w postaci działek

										budowlanych. Projektowana droga publiczna klasy lokalnej jest niezbędna do obsługi planowanego osiedla.
4.	08.04.2016	Irena, Wiesław Michalscy	1. Nie wyrażono zgody na scalenie działki 83/1 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów we wsi Izabelin-Dziekanówek. 2. Prośba o zdjęcie z planu drogi KDD-11 z działki 83/1 oraz drogi KDD-9 z działki 83/1. Działka ta to działka rodzinna, jest już droga z drugiej strony – 6 m.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 83/1, położonej w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-11, MNE-15, P-5, KDS-5, KDD-9, KDD-11	- Częściowo uwzględniona	Nieuwzględniona Częściowo nieuwzględniona	- Częściowo uwzględniona	Nieuwzględniona Częściowo nieuwzględniona	1. Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działka ta przeznaczona jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działki i zapewnienia jej dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną. 2. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej całkowitego usunięcia drogi KDD-11 oraz fragmentu drogi KDD-9. Projektowane drogi publiczne, w tym drogi KDD-11 i KDD-9, są niezbędne do prawidłowej obsługi nowego osiedla, stąd też konieczne jest ich pozostawienie.
5.	08.04.2016	Ewa Gęgniewicz	Wyrażono zgodę na drogę poprzeczną na działkach nr 35/6 i 34/4. Nie wyrażono zgody na odrolnienie działek 35/6, 34/4,	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 35/6, 34/4, 34/1, 35/3 i 35/7, położonych w	Częściowo: MN-19, MN-27, MNE-2, MNE-5, MNE-8, P-4, KDS-4, KDD-7, KDD-8, KDD-12 I WR-5	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Działki mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób. Projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej przecinają działki w poprzek. Wzdłuż działek jedynie częściowo

			34/1, 35/3, poza tym działki pozostają w stanie obecnym i niezmienionym, W związku z tym, że właścicielka posiada własną drogę nr 35/7, nie wyraża zgody na dołożenie się do drogi ujętej w planach przestrzennych wzdłuż jej wszystkich działek.	obrębie Izabelin Dziekanówek						przebiegają drogi wewnętrzne. Projektowane drogi są niezbędne do prawidłowej obsługi nowego osiedla stąd konieczne jest ich wyznaczenie.
6.	08.04.2016	Robert Olkowski Andrzej Krasudski Ewa Bakensztos	Wniesiono o zmianę przebiegu drogi planowanej od ulicy Kwiatowej przez działki 45/8 oraz 44/5. Ponadto nie wyrażono zgody na scalenie działek, a następnie podział oraz pomniejszenie o części, które będzie zajmować droga.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 45/8, 44/5 i 45/10, 46/9, 45/9, 46/8, 45/7, 46/7, położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek	KDL-1	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Projektowana droga publiczna klasy lokalnej jest niezbędna w celu prawidłowej obsługi nowego osiedla. Ze względu na istniejące zabudowania wzdłuż ulicy Kwiatowej, jedyną możliwością poprowadzenia drogi publicznej zbierającej ruch samochodowy jest ten zaproponowany w projekcie planu. Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.

7.	11.04.2016	Grzegorz Michalski	1. Nie wyrażono zgody na dołączenie działek do scalenia i komasacji w planowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, we wsi Izabelin-Dziekanówek. UZASADNIENIE: Właściciel posiada szeroką, niezależną działkę, do której w pełniej długości doprowadzona jest droga dojazdowa (nr 83/8). Nieruchomość (83/6) jest gruntem uporządkowanym, niezalesionym, bez gruntów podmokłych.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 83/6, 83/8 i 83/5, położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-24, MNE-15, KDD-13 i KDD-15	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	1. Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
			2. Prośba o usunięcie z działki (83/6) drogi KDD-11. Droga zajmuje 3m działki. Wg planu jest przedłużeniem węższej drogi KDW-30.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	2. Projektowana droga publiczna jest niezbędna do obsługi planowanego osiedla.
			3. Prośba o zmianę obszaru MNE-15, na typ zabudowy mieszkaniowej nie ekstensywne, o minimalnej powierzchni zabudowy do wielkości 1200 m^2.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	3. W projekcie planu tereny zostały przeznaczone na funkcje zgodne z obowiązującym Studium. W związku z tym przedmiotowy obszar został przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

8.	11.04.2016	Józef Faliński	Brak zgody na komasację i dostanie działki w innym miejscu. Działka nr 258 jest działką szeroką, długą i z drogą dojazdową z 3 stron. Nie wyrażono zgody na połączenie z innymi właścicielami działek. W załączeniu decyzja nr 7/2011 o połączeniu działek.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 34/2, 34/3, 35/4 i 35/5 – po połączeniu/ scaleniu nr 258	Częściowo: MNE-2, MNE-5, KDD-8	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
9.	11.04.2016	Janusz, Stanisława Smolińscy	Nie wyrażono zgody na scalenie gruntów, ponieważ działki są po scaleniu sąsiedzkim. Właściciele posiadają drogę gminną i dodali do szerokości drogi po 1 m z sąsiadami. Działki położone są przy ul. Unijnej.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 56/8, 57/6 i 58/7, położonych w obrębie 15 Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-7 i KDL-1	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału.

										Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
10.	12.04.2016	Włodzimierz Fijołek	Nie wyrażono zgody na podział nieruchomości.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 36/4 położonej w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Dz. nr ew. 36/4 – MNE-2, MNE-5, KDD-8, KDW-20	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Działka nr 36/4 położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną.
11.	12.04.2016	Józefa Ziółkowska	Nie wyrażono zgody na podział nieruchomości ze względu na to, że we własnym zakresie została utwardzona droga wewnętrzna	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 36/6, 36/5, 36/7	Dz. nr ew. 36/6 – MNE-5, WR-5, KDD-12, KDW-23 Dz. nr ew. 36/5 – MNE-	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek

			umożliwiająca dostęp do działek oraz do działek przyległych (działka 36/5, 36/7 oraz36/12).	położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek	5, KDW-23 Dz. nr ew. 36/7 – KDD-12					budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
12.	12.04.2016	Dominika Ziółkowska	Nie wyrażono zgody na podział nieruchomości ze względu na to, że we własnym zakresie została utwardzona droga wewnętrzna umożliwiająca dostęp na działki oraz do działek przyległych (działka 36/12) oraz zostało wykonane zasilenie energetyczne do wyżej wymienionej działki.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 36/9 położonej w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Dz. nr ew. 36/9 - MN-19	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi

										przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną.
13.	12.04.2016	Teresa Ostapiuk	Nie wyrażono zgody na podział nieruchomości położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek ze względu na to, że we własnym zakresie została utworzona droga wewnętrzna umożliwiająca dostęp do wszystkich działek.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 36/6, 36/4, 36/3, 36/3, położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Dz. nr ew. 36/6 – MNE-5, WR-5, KDD-12, KDW-23 Dz. nr ew. 36/4 – MNE-2, MNE-5, KDD-8, KDW-20 Dz. nr ew. 36/3 – KDD-7	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
14.	13.04.2016	Dorota Orłowska	Nie wyrażono zgody na nowy podział działek, ponieważ działki są po scaleniu sąsiedzkim i posiadają drogę, na którą już oddano część działki przy ul. Unijnej.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 56/11, 57/9 i 58/10 w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-21, MN-29, KDW-27	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe

										zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi. *Uwaga została uwzględniona po powtórnym jej zgłoszeniu w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.*
15.	13.04.2016	Eleonora Choroś	Zastrzeżenia co do podziału działek w takiej formie jak w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin-Dziekanówek. Już w 2009 roku podczas scalania działek z sąsiadami zgodnie z obowiązującym wówczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów oddano na drogę pas gruntu o szerokości 1 m, czyli 173 m. Jest to już ulica Unijna. Brak zgody, jeżeli przy nowym podziale Właścicielka musiałaby znowu oddać część działek na własność gminy, bez uwzględnienia poprzedniej darowizny. Byłoby to niesprawiedliwe.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 56/10, 57/8 i 58/9 w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-21, MNE-10, KDW-27	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału

										uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
16.	14.04.2016	Teresa Bartosińska	Nie wyrażono zgody na propozycje dotyczące wielkości działek. Wielkości działek powinny wynosić max do 1200 m kw.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 64/15 w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-30 i KDD-15	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Wielkości działek zostały określone zgodnie z obowiązującym Studium stąd nie mogą one ulec zmianie. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
17.	15.04.2016	Maria Olkowska	Właścicielka działek od lat zamieszkuje na rodzinnej posiadłości w domu na działce nr 96/4. W bezpośrednim sąsiedztwie położona jest działka nr 96/3, która stanowi integralną całość posesji. Utworzenie na tej działce drogi publicznej zagraża bezpośrednio komfortowi życia właścicielki i jej rodziny. Byłoby to wprowadzenie dodatkowego hałasu, kurzu i spalin, co nałożyłoby się na niedogodności życia, które powoduje firma Fedex. W efekcie mieszkanie w tym miejscu byłoby niemożliwe. W związku z powyższym nie wyrażono zgody na utworzenie drogi publicznej na tej działce, jak i z całą narzuconą koncepcją planu przestrzennego zagospodarowania wsi Izabelin-Dziekanówek, który jest sprzeczny z interesem miejscowej społeczności.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 96/4 i 96/3, położonych w obrębie 15	Częściowo: MNE-11, KDD-9, KDD-10	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej likwidacji projektowanej drogi publicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującym Studium. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy również wynikają z ustaleń w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. Projektowany układ komunikacyjny jest konieczny do obsługi nowego osiedla. Ponadto szerokości dróg wynikają z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
18.	15.04.2016	Alfred Olkowski	Właściciel działek od lat zamieszkuje na rodzinnej posiadłości w domu na działce nr 96/4. W bezpośrednim sąsiedztwie położona jest działka nr 96/3, która stanowi integralną całość posesji. Utworzenie na tej działce drogi publicznej zagraża bezpośrednio komfortowi życia właścicielki i jej rodziny. Byłoby to	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 96/4 i 96/3, położonych w obrębie 15	Częściowo: MNE-11, KDD-9, KDD-10	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej likwidacji projektowanej drogi publicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującym Studium. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy

			wprowadzenie dodatkowego hałasu, kurzu i spalin, co nałożyłoby się na niedogodności życia, które powoduje firma Fedex. W efekcie mieszkanie w tym miejscu byłoby niemożliwe. W związku z powyższym nie wyrażono zgody na utworzenie drogi publicznej na działce nr 96/3, jak i z całą narzuconą koncepcją planu przestrzennego zagospodarowania wsi Izabelin-Dziekanówek, który jest sprzeczny z interesem miejscowej społeczności.							również wynikają z ustaleń w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. Projektowany układ komunikacyjny jest konieczny do obsługi nowego osiedla. Ponadto szerokości dróg wynikają z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
19.	15.04.2016	Danuta Przygoda	Brak zgody z planem przestrzennego zagospodarowania wsi Izabelin-Dziekanówek w całości, ponieważ założenia tego planu są sprzeczne z interesem miejscowej społeczności. Wieś Izabelin-Dziekanówek jest oazą ciszy i spokoju, miejscem w którym ludzie chcą żyć z dala od wielkomiejskiego zgiełku (po to się tu sprowadzają). Tworzenie szerokich arterii komunikacyjnych zburzy ten stan i jest bezcelowe. Wprowadzenie w życie planu w takiej postaci jaki był wyłożony pogorszy komfort życia właściciela i jej rodziny.	Dotyczy całego planu	Dotyczy całego planu	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującym Studium. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy również wynikają z ustaleń w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. Projektowany układ komunikacyjny jest konieczny do obsługi nowego osiedla. Szerokości dróg wynikają z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
20.	15.04.2016	Kazimierz Gogacz	Brak zgody na projektowanie scalania oraz na proponowane rozwiązania przestrzennego planu zagospodarowania.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 61/5, położonej w obrębie 15 – Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-12, MNE-13 i WR-8, WR-9	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działki i zapewnienia jej dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura

										scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną. Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującym Studium. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy również wynikają z ustaleń w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. Projektowany układ komunikacyjny jest konieczny do obsługi nowego osiedla. Szerokości dróg wynikają z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
21.	15.04.2016	Katarzyna Krupińska Adam Dariusz Krupiński	1. Brak zgody na planowane scalenie i planowany po nim podział, bowiem do chwili obecnej nie przedstawiono podziału przyszłych działek. Projekt planu oraz uchwały Rady Gminy Czosnów nie określają zasad podziału działek po dokonanym scaleniu. W tym stanie rzeczy planowane scalenie nie zabezpieczy interesów właścicieli. 2. Planowane scalenie dokonywane jest w interesie innych właścicieli działek, posiadających działki węższe niż ww. działki stanowiące ich	Dotyczy działek o numerze ewidencyjnym 76/3 i 76/1 położonych w obrębie 15 – Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-22, MN-30, MN-14 oraz WR-10, KDD-9, KDD-13, KDD-15 i KDW-29	- -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona	- -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona	1 i 2. Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te poznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura

			własność, co jest działaniem ze szkodą na rzecz działek wnioskodawców.							scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi. Scalenie i podział jest osobną procedurą. Na etapie sporządzanie planu miejscowego nie określa się podziału przyszłych działek, gdyż następuje to we wspomnianej osobnej procedurze.
			3. Brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia dlaczego przyszłe planowane działki w obszarze MNE 2-15 miałyby mieć po 1500m^2 oraz MN 1-35 miałyby mieć po 1200m^2. W ocenie wnioskujących m.in. w związku z planowaną budową sieci kanalizacyjnej wystarczająca byłaby powierzchnia po 800m^2. Wniesiono o zmniejszenie powierzchni planowanych działek do 800m^2.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	3. Wielkości działek zostały określone zgodnie z obowiązującym Studium stąd nie mogą one ulec zmianie. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			4. Wniosek o: - zwężenie drogi KDW 28, której projektowana szerokość to 8 m do szerokości 7m; - zwężenie drogi KDD 9, której projektowana szerokość to 10 m do szerokości 7m - zwężenie drogi KDD 13, której projektowana szerokość to 10 m do szerokości 7m, - zwężenie drogi KDW 29, której projektowana szerokość to 8m do szerokości 6m; - zaprojektowanie drogi KDW 29 jako zamkniętej (ślepej) od ul. Kwiatowej, z wjazdem od KDD			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	4. Szerokości dróg publicznych zostały zaprojektowane zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie, wg którego najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi dojazdowej wynosi 10 m. Projektowane szerokości dróg wewnętrznych zostały tak dobrane aby umożliwiały prawidłową obsługę działek budowlanych.

			13, bez możliwości wyjazdu lub wjazdu z ulicy KDD 15. Przy zaplanowaniu tej drogi należy ponadto uwzględnić położenie istniejących budynków i w konsekwencji dokonać zwężenia drogi KDW 29 do 4 m na wysokości MN 30.							
22.	15.04.2016	Henryk Gogacz	Brak zgody na projektowanie scalania oraz na proponowane rozwiązania przestrzennego planu zagospodarowania.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 61/4, położonej w obrębie 15 – Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-11, MNE-12, WR-9, KDL-1 i KDD-9	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające, pod względem kształtu, parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działki i zapewnienia jej dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną. Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującym Studium. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy również wynikają z ustaleń w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

										przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. Projektowany układ komunikacyjny jest konieczny do obsługi nowego osiedla. Szerokości dróg wynikają z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
23.	15.04.2016	Iwona Małgorzata Olkowska Jakub Olkowski	1. Sprzeciw wobec scalania i podziału gruntów zawartego w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego działek o nr 50/1, 50/4, 50/5, 50/7, 50/9, 49/6, albowiem działki o w/w nr zostały już podzielone z wyznaczonymi drogami dojazdowymi,. Właściciele chcą mieć działki w tym miejscu i w takiej wielkości jak zostało to zapisane w notarialnym akcie własności.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 50/1, 50/4, 50/5, 50/7,50/9, 49/6 położonych w obrębie 15	Częściowo: MNE-11, KDD-9, KDD-10	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te poznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
			2. Naniesienie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, wsi Izabelin Dziekanówek, poprzez przywrócenie stanu prawnego	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 96/3, 96/4 położonych w obrębie 15		-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest zgodnie ze Studium, które obowiązuje od 2012 r.. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy również wynikają z ustaleń w

			przeznaczenia terenów działek o nr 96/3 i 96/4 na stan zgodny z aktualnym stanem faktycznym zawartym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Czosnów nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003r.							Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
24.	15.04.2016	Justyna Kowalska Natalia Szymańska	Współwłaściciele działek nie zgadzają się na zaproponowane w projekcie scalenie i losowanie działek. Losowanie działek sprawi, że właściciele mogą otrzymać teren w mniej korzystnym obszarze.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 77/8 i 77/9, położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-29, MNE-14, KDD-13 i KDW-29	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te poznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
25.	18.04.2016 (data wysłania: 15.04.2016)	Marta Kordek	1. §5 – zdumiewa fakt, że pas terenu odcięty drogami o oznaczeniu KDL-1, KDD-9 i KDD-10 został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną. Teren ten jest powiązany z przydrożnym pasem zabudowy usługowo-produkcyjnym o symbolu P.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 78/2 i 79/5 położonych w miejscowości Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-11, MNE-14, WR-10, KDD-9, KDS-5	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przeznaczenie terenów zostało określone zgodnie z obowiązującym Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

			Nieruchomości o symbolu MNE-11 są kontynuacją terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 7. Teren MNE-11 to wąskie działki, które nie spełniają wymogów dla terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Postulowany cały kwartał terenu pomiędzy drogami KDL-1, KDD-9 i KDD-10 do przeznaczenia pod zabudowę usługowo-produkcyjną (symbol P), tym bardziej, że grunty P-5 i MN-11 nie dzieli żadna droga, stanowią więc swoistą całość.							
			2. §5 ust. 2 – zapis należy uszczegółowić analogicznie do zapisu ust. 3, konkretyzując jakie inwestycje związane z drogą krajową nr 7 plan dopuszcza do realizacji, tzn. jaka infrastruktura drogowa i towarzysząca będzie mogła być w tym pasie zrealizowana.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Plan miejscowy nie może regulować i konkretyzować rodzajów inwestycji związanych z drogą krajową nr 7. Jak wynika z ustawy o drogach publicznych, uchwały rady gminy są przepisami niższego rzędy w stosunku do ustaw i aktów wykonawczych do nich, stąd nie mogą zostać uregulowane wnioskowane zapisy.
			3. §5 ust. 2 – wnioskowane przesunięcie poza granicę działki o numerze ewidencyjnym 79/5 rezerwy terenowej o symbolu KDS-5 dla realizacji inwestycji celu publicznego związanego z drogą krajową nr 7. Rezerwa terenu KDS-5 powinna mieścić się w pełnych granicach geodezyjnych działek analogicznie do rezerwy terenu KDS-4. Obecnie teren KDS-5 dzieli działki na wąskie paski gruntu – zwłaszcza działkę o numerze 79/5, uniemożliwiając wykorzystanie terenu. Poza tym wnioskowanie poprowadzenie linii rozgraniczającej zabudowę od terenu KDS-5 w granicach obrysu od KDS-5, jak w przypadku rezerwy od terenu przeznaczonego pod budowę drogi nr 7. Tak ustalona rezerwa nie daje możliwości			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Lokalizacja terenu o symbolu KDS-5 wynika z projektu drogi krajowej nr 7 uzyskanego z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i zmiana jej lokalizacji jest niemożliwa.

			wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną 4. §6 pkt 1 lit. a – nieuzasadnione jest wprowadzenie do projektu planu zakazu umieszczanie wolnostojących tablic reklamowych świetlnych i podświetlanych na terenach M, MP i P. Takie obostrzenie obowiązywać może w odniesieniu do tablic reklamowych świetlnych i podświetlanych przekraczających 25% powierzchni elewacji budynku, ale nie powinno eliminować tablic reklamowych o charakterze wolnostojącym. Wnioskowane dopuszczenie realizacji wolnostojących tablic reklamowych na terenach o funkcji U, UP i P.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Celem planu miejscowego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Istotnym elementem są ustalenia dotyczące realizacji reklam i szyldów, a także ogrodzeń. Wpływają one na odbiór wizualny krajobrazu i jakość przestrzeni. Tereny U, UP i P są wyeksponowane stąd ważny jest sposób ich zagospodarowania.
			5. §6 pkt 2 lit. A – wprowadzony zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów powinien dotyczyć tylko terenów o funkcji MN i MW, jako mający wpływ na estetykę przestrzeni przy zwartej zabudowie.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Celem planu miejscowego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Istotnym elementem są ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń. Wpływają one na odbiór wizualny krajobrazu i jakość przestrzeni. Tereny U, UP i P są wyeksponowane stąd ważny jest sposób ich zagospodarowania.
			6. §7 ust. 1 pkt 1 lit. B – wnioskowane usunięcie wprowadzonego nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych z treści projektu planu jako trudnego do realizacji przez mieszkańców terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Wymóg ustalenia w planie miejscowym zasad podczyszczania wód opadowych i roztopowych wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			7. §9 pkt 6 – zgodnie z przepisami prawa budowlanego te same zasady lokalizacji budynków na granicy i od granicy działki powinny obowiązywać na wszystkich terenach bez względu na funkcję użytkowania. Zapis §9 pkt 6 należałoby zmodyfikować w			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Obudowanie drogi krajowej nr 7 zwartą zabudową jest niekorzystne ze względu na ład przestrzenny i odbiór wizualny całego obszaru. Nie należy dopuszczać do lokalizowania zabudowy bezpośrednio przy działkach budowlanych ze względu na uciążliwy charakter tej

			brzmieniu: „Dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej”.							zabudowy.
			8. §12 ust. 3 – w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki obiektów o różnym przeznaczeniu należałoby wprowadzić rozwiązanie w postacie górnego limitu zagęszczenia działki miejscami parkingowymi, tzn. max. 20% działki.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Nie ma potrzeby określania górnego limitu zagęszczenia działki miejscami parkingowymi. Górny limit będzie wynika ze wskaźników powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które są określone w planie.
			9. §13 ust. 9 pkt 1 i 2 – dopuszczenie lokalizacji anten i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji telefonii komórkowej powinno zostać obwarowane minimalnymi odległościami od zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o ochronie środowiska nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji anten i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji telefonii komórkowej na wnioskowanych terenach.
			10. §15 – renta planistyczna ustalona została w maksymalnej wysokości – 30% i w dodatku jednolicie dla wszystkich nieruchomości. Tymczasem wysokość renty planistycznej powinna być zróżnicowana w zależności od funkcji danego terenu, a także obniżona do co najwyżej 20%.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Renta planistyczna jest naliczana tylko wtedy gdy następuje wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Nie ma konieczności różnicowania tej wysokości.
			11. §16, §17, §18 – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej przyjęto zawyżone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej – określone jako minimum 70% powierzchni działki budowlanej, przy jednoczesnym określeniu wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie mx. 20% powierzchni działki budowlanej. Takie rozwiązanie będzie prowadziło do nieracjonalnego gospodarowania przestrzenią, a także do celowego blokowania zabudowy na działkach mających			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Parametry i wskaźniki zabudowy wynikają z obowiązującego Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z nim wyznaczone zostały m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, które charakteryzują się dużym wskaźnikiem pow. biologicznie czynne.

			przeznaczenie mieszkaniowe. Odbywać się to będzie kosztem osób prywatnych. Dotyczy to zwłaszcza działek o zabudowie MNE 1-15 usytuowanych w pobliżu drogi krajowej nr 7, na których zabudowa wedle min. Wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 70% będzie wręcz niemożliwa ze względu na areał działek. Postuluje się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej, ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, przy maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy działki na poziomie 35%. Byłoby to rozwiązanie pośrednie pomiędzy wskaźnikami przyjętymi dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zabudową produkcyjno-usługową. Nie można bowiem rezerwy terenów biologicznie czynnych prowadzić wyłącznie kosztem właścicieli nieruchomości o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Bardziej restrykcyjne rozwiązanie dotyczące minimalnego poziomu powierzchni biologicznie czynnej powinny zostać wprowadzone na tych działkach objętych planem, które są zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie granicy KPN.							
			12. §18 pkt 6 lit. A) – wnioskowane określenie dla terenów oznaczonych symbolem MNE 2-15 minimalnej powierzchni działki na 1200 m^2 zamiast 1500 m^2, w przypadku lokalizacji budynków wolnostojących. Należy zważyć, że działki zlokalizowane w tej części planu są wąskimi, a niekiedy krótkimi pasami gruntu.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			13. §16, §17, §18 – postulowane określenie w planie			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Minimalny front działki dotyczy tylko tych działek, które będą

			minimalnego frontu działki przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 14 m. Front niektórych działek o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, budynkami wolnostojącymi *w tym działki MNE 1-15) mają szerokość frontową 14 m, co przy proponowanych zapisach planu uniemożliwi na nich jakąkolwiek zabudowę.							wynikiem scalenia i podziału.
			14. §18 pkt 7 – nie znajduje uzasadnienie, aby minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowalnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej była ponad 2 krotnie większa niżeli dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN 1-24 i 25-35. Dla terenów oznaczonych w projekcie planu MNE 2-15 wnioskuje się ustalenie minimalnej powierzchni działki na 1200 m^2.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			15. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej o symbolu MNE-14 i MNE-15 po obu stronach drogi lokalnej o symbolu KDD-11 wnioskuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację funkcji terenu MN-35 oraz MN-23 i MN-24.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu zostało określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			16. §21 pkt 4 lit. A i b – w odniesieniu do terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej (symbol P) zwrócono uwagę na proponowaną minimalną powierzchnię działek (min 3000 m^2). Powierzchnia ta powinna zostać obniżona do 2000 m^2) jako wystarczająca na posadowienie zabudowań usługowo-produkcyjnych. Analogiczne rozwiązania są stosowane w sąsiednich gminach oraz innej części gminy Czosnów. Również minimalna szerokość frontu działki powinna zostać			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

			określona na min 30 m, jako w pełni wystarczająca do lokalizacji inwestycji, a nie jak proponuje się w projekcie planu do 50 m. 17. §21 pkt 5- Analogicznie do propozycji ustalenia minimalnej powierzchni działki o celach usługowo-produkcyjnych należałoby określi minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m^2, zamiast 3000 m^2. 18. §21 pkt 6- urządzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi krajowej nr 7 powinno należeć do gestora drogi w ramach posiadanych rezerw terenowych przez GDDKiA. Nałożenie obowiązku wykonania izolacyjnych pasów zieleni na prywatnych właścicieli gruntów przylegających do drogi krajowej jest rozwiązaniem kuriozalnym. Zwłaszcza, że to zarządca drogi powinien zostać do tego rodzaju działań ochronnych zobligowany. Postuluje się całkowite usunięcie zapisu punktu 6 par.21, przy jednoczesnym dopuszczeniu w uzasadnionych przypadkach wykonania izolacyjnych pasów zieleni o szerokości co najmniej 1 m. 19. §26 – na terenach przeznaczonych pod drogę publiczną klasy ekspresowej wraz z infrastrukturą towarzysząca, plan powinien wprowadzić obowiązek wykonania izolacyjnego pasa zieleni, wzdłuż wszystkich działek ustaleniami niniejszego planu.			- - -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona Nieuwzględniona	- - -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona Nieuwzględniona	Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. W pasie drogowym nie może być realizowana zieleń izolacyjna. W pasie drogowym nie może być realizowana zieleń izolacyjna.
WYKAZ UWAG WNIESIONYCH PODCZAS DRUGIEGO WYŁOŻENIA										
26.	14.07.2016	Robert Olkowski Andrzej Krasuski Ewa Bakensztos	Wniesiono o zmianę przebiegu drogi planowanej od ulicy Kwiatowej przez działki 45/8 oraz 44/5. Ponadto nie wyrażono zgody na scalenie działek, a następnie	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 45/8, 44/5 i 45/10, 46/9, 45/9, 46/8, 45/7, 46/7 położonych w	KDL-1	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Projektowana droga publiczna klasy lokalnej jest niezbędna w celu prawidłowej obsługi nowego osiedla. Ze względu na istniejące zabudowania wzdłuż ulicy Kwiatowej, jedyną możliwością

			podział oraz pomniejszenie o części, które będzie zajmować droga.	obrębie Izabelin-Dziekanówek						poprowadzenia drogi publicznej zbierającej ruch samochodowy jest ten zaproponowany w projekcie planu. Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
27.	18.07.2016	Irena i Wiesław Michalscy	1. Brak zgody na dołączenie działki do scalenia i komasacji w planowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, we wsi Izabelin-Dziekanówek. Wniskodawcy posiadają szeroką, niezależną działkę, do której jest doprowadzona droga dojazdowa (nr 83/8). Cała nieruchomość jest gruntem uporządkowanym, niezalesionym, bez gruntów podmokłych.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 83/1, położonej w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-11, P-5, KDS-5, KDD-9, KDD-11	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	1.Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działka ta przeznaczona jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działki i zapewnienia jej dostępu do dróg publicznych

			2. Prośba o usunięcie z działki drogi KDD-11. Droga zajmuje 3 m działki. Wniskodawcy posiadają do działki z drugiej strony drogę dojazdową o nr 83/8, którą planują przedłużać na obszarze posesji.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną. 2. Projektowane drogi publiczne, w tym droga KDD-11, są niezbędne do prawidłowej obsługi nowego osiedla, stąd też konieczne jest pozostawienie drogi KDD-11 o szerokości 10 m. Projektowana szerokość dla drogi publicznej klasy dojazdowej wynika z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie
28.	18.07.2016	Grzegorz Michalski	1. Brak zgody na dołączenie działki, do scalenia i komasacji w planowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, we wsi Izabelin-Dziekanówek. Wniskodawcy posiadają szeroką, niezależną działkę, do której jest doprowadzona droga dojazdowe (nr 83/8). Nieruchomość (83/6) jest gruntem uporządkowanym, niezalesionym, bez gruntów podmokłych. Właściciel chce aby nieruchomość pozostała w tej lokalizacji.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 83/6, 83/8 i 83/5, położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-11, MN-22, MN-32, KDD-11	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	1.Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienie im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru

			2. Prośba o usunięcie z działki 83/6 drogi KDD-11. Droga zajmuje 3 m działki. Wniskodawcy posiadają do działki z drugiej strony drogę dojazdową o nr 83/8.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi. 2. Projektowane drogi publiczne, w tym droga KDD-11, są niezbędne do prawidłowej obsługi nowego osiedla, stąd też konieczne jest pozostawienie drogi KDD-11 o szerokości 10 m. Projektowana szerokość dla drogi publicznej klasy dojazdowej wynika z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
29.	18.07.2016	Leokadia Pasternak	1. Brak zgody na dołączenie działki do scalenia i komasacji w planowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, we wsi Izabelin-Dziekanówek. Właścicielka chce aby nieruchomość pozostała w tej lokalizacji, w której obecnie się znajduje.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 44/5, położonej w obrębie Izabelin-Dziekanówek	KDL-1	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	1.Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działka ta przeznaczona jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Aby było możliwe zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działki i zapewnienia jej dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do

			2. Prośba o usunięcie z działki 44/5 drogi KDL-1. Droga zajmuje całą szerokość działki. Właścicielka chce aby nieruchomość pozostała w tej lokalizacji. Właścicielka chce aby nieruchomość pozostała w tej lokalizacji, w której obecnie się znajduje.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną. 2.Projektowana droga publiczna klasy lokalnej KDL-1 jest niezbędna w celu prawidłowej obsługi nowego osiedla. Nieruchomość posiada jedynie ok. 13 metrów szerokości, co uniemożliwia realizację na niej zabudowy. Ponadto, jest to długa działka rolna posiadająca dostęp do drogi publicznej jedynie wzdłuż jej południowej granicy, a tym samym w miejscu jej najmniejszej szerokości. W procedurze scalenia i podziału gruntów wkład gruntów zostanie wyrównany w postaci działek budowlanych.
30.	18.07.2016	Katarzyna Krupińska Adam Dariusz Krupiński	1. Brak zgody na planowane scalenie i planowany po nim podział. Do chwili obecnej nie przedstawiono planu podziału przyszłych działek. Projekt planu oraz uchwały Rady Gminy Czosnów nie określają zasad podziału działek po dokonanym scaleniu. W tym stanie rzeczy planowane scalenie nie zabezpiecza interesów właścicieli. 2. Planowane scalenie dokonywane jest w interesie innych właścicieli działek, posiadających działki węższe niż ww. działki stanowiące naszą własność, co jest działaniem ze szkodą na rzecz działek wnioskodawców.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 76/3 i 76/1, Izabelin Dziekanówek	Częściowo MNE-11, MNE-14, MN-20, MN-28, P-5, KDW-29, KDD-9, KDD-13, WR-10	- -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona	- -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona	1. i 2. Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych

										działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi. Scalenie i podział jest osobną procedurą. Na etapie sporządzanie planu miejscowego nie określa się podziału przyszłych działek, gdyż następuje to we wspomnianej osobnej procedurze.
			3. Brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia dlaczego przyszłe planowane działki w obszarze MNE 2-14 miałyby mieć po 1500 m^2 oraz MN 1-22 po 1200 m^2. W związku z planowaną budową sieci kanalizacyjnej wystarczająca byłaby powierzchnia po 800 m^2. Wniosek o zmniejszenie powierzchni planowanych działek do 800 m^2.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	3. Wielkości działek zostały określone zgodnie z obowiązującym Studium, stąd nie mogą one ulec zmianie. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium
			4. Wniosek o: - zwężenie drogi KDW-28, której projektowana szerokość to 8m – do szerokości 7m, - zwężenie drogi KDD9, której projektowana szerokość to 10m – do szerokości 7m, - zwężenie drogi KDD-13, której projektowana szerokość do 10 m – do szerokości 7m, - zwężenie drogi KDW-29, której projektowana szerokość to 8m – do szerokości 6m, - zaprojektowanie drogi KDW-29 jako zamkniętej (ślepej) od ul. Kwiatowej, z wjazdem do KDD-13, bez możliwości wyjazdu lub wjazdu z ulicy KDD-15. Przy zaplanowaniu tej drogi należy ponadto uwzględnić położenie istniejących budynków i w konsekwencji dokonać zwężenia drogi KDW-29 do 4 m na wysokości MN-28 i MN-31.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	4. Szerokości dróg publicznych zostały zaprojektowane zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie, wg którego najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi dojazdowej wynosi 10 m. Projektowane szerokości dróg wewnętrznych zostały tak dobrane, aby umożliwiały prawidłową obsługę działek budowlanych. Mając na uwadze powstanie nowego osiedla ich szerokości muszą umożliwiać jego prawidłową obsługę.
31.	18.07.2016	Mieczysław Faliński	Brak zgody na scalenie.	Dotyczy działki o numerze	Częściowo MNE-11, MNE-14, MN-21, MN-	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowa działka położona jest w rejonie, gdzie

				ewidencyjnym 79/4, Izabelin-Dziekanówek	31, P-5, KDD-9, KDD-13,					przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanej działki z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tej działce. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanej działki będącej obecnie działką rolną, niezabudowaną.
32.	19.07.2016	Ireneusz Tadeusz Nowiński	1. Droga KDD-11, o której mowa w rozdziale 3 §29 pkt 4 lit. a, aby została zmniejszona z 10m do 8m albo była przedłużeniem drogi nr KDW-30, której szerokość wynosi 7 m. 2. Droga KDD-13 na odcinku od ulicy Środkowej do drogi KDW-30 aby miała tak jak na początku tej drogi – 8m, a dopiero za drogą KDW-30 rozszerzała się do 10 m. Nie ma potrzeby, aby drogi KDD-11 i KDD-13 miały po 10 m na wymienionych odcinkach. Poza tym droga KDD-13 będzie przebiegać przez działkę nr 83/7 dzieląc ją na dwie nierówne części. Część działki	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 83/7, 83/8 i 83/5, Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: KDD-11, KDD-13, MNE-14	- -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona	- -	Nieuwzględniona Nieuwzględniona	1 i 2. Szerokości dróg publicznych zostały zaprojektowane zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, wg którego najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi dojazdowej wynosi 10 m. Nie ma możliwość zwężenia wnioskowanych dróg.

			wnioskodawcy przestanie spełniać wymogi działki budowlanej. Teren ten na planie został oznaczony nr MNE-14, co według rozdziału 3 §18 pkt 6 lit. a: działka musi mieć powierzchnię minimum 1500 m2, natomiast pkt 6 lit. b: minimalna szerokość frontu działki – 20 m, a w tym momencie działka 83/7 ma około 23 m szerokości. Prośba aby drogi zostały zmniejszone. 3. Prośba o wyłączenie z obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości, działek o nr 83/7, 83/8 i 83/5. Działka 83/7 po przekształceniu z gruntów ornych na tereny zabudowy mieszkaniowej będzie spełniała wymagania działki budowlanej i w tym kierunku będzie użytkowana. Działka jest zadbana. Została nawieziona ziemia, aby wyrównać teren, trawa jest regularnie koszona, założony ogródek owocowo-warzywny, zostały posadzone drzewa i krzewy owocowe i ozdobne. Prowadzone są inwestycje, tak aby działka w każdej chwili była gotowa na wybudowanie domu. Nie ma natomiast gwarancji, iż po planowanych przekształceniach przydzielona będzie działka w gorszej lokalizacji lub taka, która nie spełnia oczekiwań. Z działki 83/8 i 83/5 jest wytyczona droga wewnętrzna, która stanowi drogę dojazdową do nieruchomości co też wpływa na podwyższenie wartości grunty.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	3. Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi.
33.	20.07.2016	Ireneusz Tadeusz Nowiński	Jak w pkt 32.	Jak w pkt 32.	Jak w pkt 32.	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Jak w pkt 32.
34.	20.07.2016	Danuta Przygoda	Brak zgody na projektowane scalenie gruntów oraz na rozwiązania proponowane w planie przestrzennego zagospodarowania.	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 92/7, Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MN-22 i MN-32	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Działka nr 92/7 nie jest w granicach terenu przewidzianego do obowiązkowego scalenia i podziału. W terenie tym

				oraz całego planu						znajdują się działki, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującym Studium. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy również wynikają z ustaleń w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
35.	20.07.2016	Ilona Małgorzata Olkowska Jakub Olkowski	Sprzeciw wobec scalenia i podziału gruntów, zawartego w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego albowiem działki zostały już podzielone z wyznaczonymi drogami dojazdowymi. Właściciele chcą mieć działki w tym miejscu i w takiej wielkości jak zostało to zapisane w notarialnym akcie własności.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 50/1, 50/4, 50/5, 50/7, 50/9, 49/6 w miejscowości Izabelin Dziekanówek	Częściowo: P-4, MNE-7, MNE-10, MN-19, KDW-21, KDW-25, KDW-26, KDD-8 i KDL-1	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie

										planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
36.	20.07.2016	Ewa Bakensztos	Brak zgody na scalenie działek. Właściciele chcą mieć działki zgodnie z aktem notarialnym.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 45/5 i 46/5, Izabelin Dziekanówek	KDD-7	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
37.	20.07.2016	Janusz Smoliński	Brak zgody na scalenie działek. Działki są scalone przy drodze	Dotyczy działek o numerach	Częściowo: MNE-4, MNE-7, KDD-8, KDL-1	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie

			gminnej, ul. Unijna, do której dołożono 1 m szerokości.	ewidencyjnych: 56/8, 57/6 i 58/7, Izabelin Dziekanówek						przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
38.	20.07.2016	Teresa Ostapiuk	Brak zgody na podział nieruchomości (działek) położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek, ponieważ we własnym zakresie została utworzona droga wewnętrzna umożliwiająca dostęp do wszystkich działek.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 36/6, 36/4, 36/3, 36/12, Izabelin Dziekanówek	Częściowo: MNE-2, MNE-5, MN-25, KDW-20, KDW-24, KDD-7, KDD-8, KDD-12, WR-6	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura

										scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
39.	20.07.2016	Józefa Ziółkowska	Brak zgody na podział nieruchomości, ponieważ we własnym zakresie została utworzona droga wewnętrzna umożliwiająca dostęp do wszystkich działek oraz do działek przyległych (36/5, 36/7 i 36/12), co wiązało się z kosztami finansowymi.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 36/6, 36/2, 36/5, 36/7, 36/12, Izabelin Dziekanówek	Częściowo: MNE-5, MN-25, P-5, KDD-8, KDD-12, WR-6, KDW-24	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek

										będących obecnie działkami rolnymi.
40.	20.07.2016	Dominika Ziółkowska	Brak zgody na podział nieruchomości, ponieważ we własnym zakresie została utworzona droga wewnętrzna umożliwiająca dostęp do działki 36/9 oraz do działek przyległych (36/12). Zostało wykonane zasilanie energetyczne, w związku z tym poniesiono koszty finansowe.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 36/9 i 36/12, Izabelin Dziekanówek	Częściowo: MN-17 i MN-25	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
41.	20.07.2016	Włodzimierz Fijołek	Brak zgody na podział nieruchomości (działek), położonych w obrębie Izabelin-Dziekanówek, ponieważ we własnym zakresie została utworzona droga wewnętrzna umożliwiająca dostęp do wszystkich działek oraz do działek przyległych.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 36/10 i 36/5, Izabelin Dziekanówek	Częściowo: MNE-5, MN-25, KDW-24	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych

										oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
42.	20.07.2016	Teodozja Ferenc	Nie wyrażono zgody na scalenie gruntów na warunkach proponowanych przez gminę.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 80 i 81, Izabelin Dziekanówek	Częściowo: MNE-11, MNE-14, MN-21, MN-31, P-5, KDD-9, KDD-13, KDD-15	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma

										uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
43.	20.07.2016	Eleonora Choroś	Zastrzeżenia do podziału działek w projekcie planu miejscowego. W 2009 r. podczas scalenia działek z sąsiadami zgodnie z obowiązującym wówczas planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów oddano na drogę pas gruntu o szerokości 1 m (173m^2) – jest to ulica Unijna. Brak zgody jeżeli w nowym podziale znów musieliby oddać część działek na własność Gminy bez uwzględnienia poprzedniej darowizny.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 56/10, 57/8, 58/9 Izabelin Dziekanówek	Częściowo: MNE-8, MN-17, MN-25	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. Projektowany układ komunikacyjny jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedla. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi.
44.	25.07.2016 (data nadania listu: 20.07.2016)	Marta Kordek	1) §5 - wiosek o podzielenie wyznaczonego terenu MNE-11. Część odcięta drogami o oznaczeniu KDL-1 i KDD-9 jest powiązana z przydrożnym pasem zabudowy usługowo-produkcyjnym o symbolu P i stanowi kontynuację terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 7. Wniosek o przeznaczenie wąskiego paska terenu	Dotyczy działek o numerze ewidencyjnym 78/2 i 79/5, miejscowości Izabelin-Dziekanówek	Częściowo: MNE-11, MNE-14, WR-10, KDD-9, KDS-5	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	1.Przeznaczenie terenów zostało określone zgodnie z obowiązującym Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

			przylegającego do terenu P-5, a ograniczony drogami KDL-1 i KDD-9, pod zabudowę usługowo-produkcyjną (symbol P), tym bardziej, że grunty P-5 i MNE-11 nie dzieli żadna droga, stanowią więc swoistą całość. Propozycja przedłużenia drogi KDD-9 do KDD-10, tak jak było proponowane w poprzedniej wersji projektu MPZP.							
			2) §5 ust. 2 – uszczegółowienie zapisu mówiącego o terenach przeznaczonych do realizacji drogi krajowej nr 7 analogicznie do zapisu ust. 3, konkretyzując jakie inwestycje związane z drogą krajową nr 7 plan dopuszcza do realizacji tzn. jaka infrastruktura drogowa i towarzysząca będzie mogła być realizowana w tym pasie.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	2.Plan miejscowy nie może regulować i konkretyzować rodzajów inwestycji związanych z drogą krajową nr 7. Jak wynika z ustawy o drogach publicznych uchwały rady gminy są przepisami niższego rzędy niż ustawy i akty wykonawcze do nich, stąd nie mogą zostać uregulowane wnioskowane zapisy.
			3) §5 ust. 2 – wniosek o przesunięcie poza granicę działki o numerze ewidencyjnym 79/5 rezerwy terenowej o symbolu KDS-5 dla realizacji inwestycji celu publicznego związanego z drogą krajową nr 7. Rezerwa terenu KDS-5 powinna mieścić się w pełnych granicach geodezyjnych działek analogicznie do rezerwy terenu KDS-4. Obecnie teren KDS-5 dzieli działki na wąskie paski gruntu – zwłaszcza działkę o numerze 79/5, uniemożliwiając wykorzystanie terenu.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	3.Lokalizacja terenu o symbolu KDS-5 wynika z projektu drogi krajowej nr 7 uzyskanego z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i zmiana jej lokalizacji jest niemożliwa.
			Wniosek o poprowadzenie linii rozgraniczającej zabudowę od terenu KDS-5 w granicach obrysu terenu KDS-5. Niezasadne jest utrzymanie tak dużej rezerwy terenowej od KDS-5 jak w przypadku od terenu przeznaczonego pod budowę drogi nr 7, a nawet jej zwiększenie o kolejne 5 metrów w stosunku do poprzedniej wersji projektu MPZP.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o drogach publicznych zabudowa w terenie zabudowanym powinna być usytuowana w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 20 m.
			4) §6 pkt 1 lit. a – nieuzasadnione			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	4.Celem planu miejscowego

			jest wprowadzenie do projektu planu zakazu umieszczanie wolnostojących tablic reklamowych świetlnych i podświetlanych na terenach M, MP i P. Takie obostrzenie obowiązywać może w odniesieniu do tablic reklamowych świetlnych i podświetlanych przekraczających 25% powierzchni elewacji budynku, ale nie powinno eliminować tablic reklamowych o charakterze wolnostojącym. Wnioskowane dopuszczenie realizacji wolnostojących tablic reklamowych na terenach o funkcji U, UP i P.							jest kształtowanie ładu przestrzennego. Istotnym elementem są ustalenia dotyczące realizacji reklam i szyldów. Wpływają one na odbiór wizualny krajobrazu i jakość przestrzeni. Tereny U, UP i P są wyeksponowane stąd ważny jest sposób ich zagospodarowania.
			5) §6 pkt 1 lit. c – wnioskowane przywrócenie poprzedniego zapisu: „dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNE, MW, U, P, UP, R" bez względu na to czy jest prowadzona działalność gospodarcza na terenie nieruchomości. Niedopuszczalne jest ingerowanie w treści zawarte na tablicach reklamowych, szyldach itp.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	5.Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenne przez „szyld" należy rozumieć „tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują". W związku z powyższym szyldy mogą być realizowane wyłącznie w obrębie nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność. Jeśli reklama dotyczy innej działalności, nie prowadzonej w obrębie tej nieruchomości, wówczas jest mowa o tablicy reklamowej lub urządzeniu reklamowym.
			6) §6 pkt 2 lit. a – wprowadzony zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów powinien dotyczyć tylko terenów o funkcji MN i MW, jako mający wpływ na estetykę przestrzeni przy zwartej zabudowie.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	6.Celem planu miejscowego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Istotnym elementem są ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń. Wpływają one na odbiór wizualny krajobrazu i jakość przestrzeni. Tereny U, UP i P są wyeksponowane stąd ważny jest sposób ich zagospodarowania.
			7) §7 ust. 1 pkt 1 lit. b – wnioskowane usunięcie wprowadzonego nakazu podczyszczania wód opadowych i			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	7.Wymóg ustalenia w planie miejscowym zasad podczyszczania wód opadowych i roztopowych

			roztopowych z treści projektu planu jako trudnego do realizacji przez mieszkańców terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Z natury wody roztopowe i opadowe nie wymagają podczyszczania.							wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			8) §9 pkt 6 – zgodnie z przepisami prawa budowlanego te same zasady lokalizacji budynków na granicy i od granicy działki powinny obowiązywać na wszystkich terenach bez względu na funkcję użytkowania. Zapis §9 pkt 6 należałoby zmodyfikować w brzmieniu: „Dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej”.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	8.Obudowanie drogi krajowej nr 7 zwartą zabudową jest niekorzystne ze względu na ład przestrzenny i odbiór wizualny całego obszaru. Nie należy dopuszczać do lokalizowania zabudowy bezpośrednio przy działkach budowlanych ze względu na uciążliwy charakter tej zabudowy.
			9) §10 – sprzeciw i brak zgody na obowiązkowe scalenia i podziały nieruchomości. Ustalenia szczegółowe dotyczące minimalnych powierzchni i szerokości działek w projekcie MPZP są zawyżone (uwagi pkt: 15, 16, 17, 19 i 20)			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	9.Przedmiotowe działki położone są w rejonie, gdzie przeważają działki rolne niespełniające pod względem kształtu parametrów działek budowlanych. W projekcie planu działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Aby było możliwe zagospodarowanie wszystkich nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu, konieczne jest doprowadzenie do prawidłowego ukształtowania działek i zapewnienia im dostępu do dróg publicznych oraz mediów. Jedynym procesem, w którym zostaną spełnione powyższe wymagania jest procedura scalenia i podziału. Wyłączenie wnioskowanych działek z obszaru wskazanego w projekcie planu do obowiązkowego scalenia i podziału uniemożliwi przeprowadzenie tej procedury w stosunku do pozostałych nieruchomości, uniemożliwiając tym samym realizację zabudowy na tych działkach. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wyłączenia z

										obszaru obowiązkowego scalenia i podziału wnioskowanych działek będących obecnie działkami rolnymi, niezabudowanymi. Parametry i wskaźniki zabudowy wynikają z obowiązującego Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			10) §12 ust. 3 – w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki obiektów o różnym przeznaczeniu należałoby wprowadzić rozwiązanie w postaci górnego limitu zagęszczenia działki miejscami parkingowymi, tzn. max. 20% działki.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	10.Nie ma potrzeby określania górnego limitu zagęszczenia działki miejscami parkingowymi. Górny limit będzie wynika ze wskaźników powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które są określone w planie.
			12) §13 ust. 9 pkt 1 i 2 – dopuszczenie lokalizacji systemów infrastruktury technicznej tj. anten i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji telefonii komórkowej powinno zostać obwarowane minimalnymi odległościami od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	12. Zgodnie z ustawą o ochronie środowiska nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji anten i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji telefonii komórkowej na wnioskowanych terenach.
			13) §15 – renta planistyczna ustalona została w maksymalnej wysokości – 30% i w dodatku jednolitej dla wszystkich nieruchomości. Tymczasem wysokość renty planistycznej powinna być zróżnicowana w zależności od funkcji danego terenu, a także obniżona do co najwyżej 20%.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	13. Renta planistyczna jest naliczana tylko wtedy gdy następuje wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Nie ma konieczności różnicowania tej wysokości.
			14) §16, §17, §18 – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej przyjęto zawyżone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej – określone jako minimum 70% powierzchni działki budowlanej, przy jednoczesnym określeniu wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie max. 20% powierzchni działki budowlanej.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	14.Parametry i wskaźniki zabudowy, w tym minimalna powierzchnia biologicznie czynna, wynikają z obowiązującego Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

			Takie rozwiązanie będzie prowadziło do nieracjonalnego gospodarowania przestrzenią, a także do celowego blokowania zabudowy na działkach mających przeznaczenie mieszkaniowe. Odbywać się to będzie kosztem osób prywatnych. Dotyczy to zwłaszcza działek o zabudowie MNE 1-14 usytuowanych w pobliżu drogi krajowej nr 7, na których zabudowa wedle min. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 70% będzie wręcz niemożliwa ze względu na areał działek. Postuluje się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej, ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, przy maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy działki na poziomie 35%. Byłoby to rozwiązanie pośrednie pomiędzy wskaźnikami przyjętymi dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zabudową produkcyjno-usługową. Nie można bowiem rezerwy terenów biologicznie czynnych prowadzić wyłącznie kosztem właścicieli nieruchomości o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Bardziej restrykcyjne rozwiązanie dotyczące minimalnego poziomu powierzchni biologicznie czynnej powinny zostać wprowadzone na tych działkach objętych planem, które są zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie granicy KPN. 15) §18 pkt 6 lit. A) – wnioskowane określenie dla terenów oznaczonych symbolem MNE 1-14 minimalnej powierzchni działki na 1200 m^2 zamiast 1500 m^2, w przypadku lokalizacji budynków wolnostojących. Należy zważyć, że działki zlokalizowane w tej części planu są wąskimi, a niekiedy krótkimi pasami gruntu, co wpłynęłoby na uniknięcie konieczności scalania wielu			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	15. Parametry i wskaźniki zabudowy, w tym minimalna powierzchnia działek, wynikają z obowiązującego Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

			działek, na co większość właścicieli nieruchomości nie wyraża zgody.							
			16) §16, §17, §18 – postulowane określenie w planie minimalnego frontu działki przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 14 m. Front niektórych działek o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, budynkami wolnostojącymi (w tym działki MNE 1-14) mają szerokość frontową 14 m, co przy proponowanych zapisach planu uniemożliwi na nich jakąkolwiek zabudowę.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	16. Minimalny front działki dotyczy tylko tych działek, które będą wynikiem scalenia i podziału.
			17) §18 pkt 7 – nie znajduje uzasadnienie, aby minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej była ponad 2 krotnie większa niżeli dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN 1-22 i 23-33. Dla terenów oznaczonych w projekcie planu MNE 2-14 wnioskuje się ustalenie minimalnej powierzchni działki na 1200 m^2.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	17. Parametry i wskaźniki zabudowy, w tym minimalna powierzchnia działek, wynikają z obowiązującego Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			18) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej o symbolu MNE-14 i MNE-11 po obu stronach drogi lokalnej o symbolu KDD-11 wnioskuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację funkcji terenu MN-33 oraz MN-21 i MN-22.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	18. Przeznaczenie terenu zostało określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			19) §21 pkt 4 lit. a i b – w odniesieniu do terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej (symbol P) zwrócono uwagę na proponowaną minimalną powierzchnię działek (min 3000 m^2). Powierzchnia ta powinna zostać obniżona do 2000m^2 jako wystarczająca na posadowienie zabudowań usługowo-produkcyjnych. Analogiczne rozwiązania są			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	19. Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

			stosowane w sąsiednich gminach oraz innej części gminy Czosnów. Również minimalna szerokość frontu działki powinna zostać określona na min 25 m, jako w pełni wystarczająca do lokalizacji inwestycji, a nie jak proponuje się w projekcie planu do 50 m.							
			20) §21 pkt 5 - Analogicznie do propozycji ustalenia minimalnej powierzchni działki o celach usługowo-produkcyjnych należałoby określi minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m^2, zamiast 3000 m^2.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	20. Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone w Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.
			21) §21 pkt 6 - urządzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi krajowej nr 7 powinno należeć do gestora drogi w ramach posiadanych rezerw terenowych przez GDDKiA. Nałożenie obowiązku wykonania izolacyjnych pasów zieleni na prywatnych właścicieli gruntów przylegających do drogi krajowej jest rozwiązaniem kuriozalnym. Zwłaszcza, że to zarządca drogi powinien zostać do tego rodzaju działań ochronnych zobligowany. Postuluje się całkowite usunięcie zapisu punktu 6 §21, przy jednoczesnym dopuszczeniu w uzasadnionych przypadkach wykonania izolacyjnych pasów zieleni o szerokości co najmniej 1 m.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	21. W pasie drogowym nie może być realizowana zieleń izolacyjna.
			22) §26 – na terenach przeznaczonych pod drogę publiczną klasy ekspresowej wraz z infrastrukturą towarzysząca, MPZP powinien wprowadzić obowiązek wykonania przez właściciela drogi krajowej nr 7 izolacyjnego pasa zieleni, wzdłuż wszystkich działek objętych ustaleniami niniejszego planu.			-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	22. W pasie drogowym nie może być realizowana zieleń izolacyjna.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/271/2017

Rady Gminy Czosnów

z dnia 27 lutego 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Czosnów oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.[1)]), Rada Gminy Czosnów postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku poz. 446 ze zm.[2)]) - zadania własne Gminy Czosnów, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 ze zm.[3)]), poprzez:

1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów, pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych;

3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Czosnów.

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

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

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

1) na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – Etap II szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, ze sprzedaży gruntów komunalnych, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 7,4 mln złotych;

2) na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – Etap II szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości oraz na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), dróg i rowów odwadniających, które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść około 17,4 mln złotych.

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961,1250, 1579.
[2)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948.
[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 2260, 1984.

Uzasadnienie

PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY CZOSNÓW

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części terenu Gminy Czosnów – etap II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów - etap II sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Czosnów uchwały Nr XXIV/268/2013 z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów.

W związku z licznymi uwagami złożonymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, a dotyczącymi braku zgody na objęcie części nieruchomości obowiązkiem scaleni i podziału, w dniu 30 sierpnia 2016 roku Rada Gminy Czosnów podjęła uchwałę Nr XXVII/205/2016 dzielącą obszar objęty planem na dwa etapy. Granice podziału stanowi ulica Kolorowa.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu Gminy Czosnów – etap II dotyczy części miejscowości Izabelin-Dziekanówek, o powierzchni ok. 88 ha. Położony jest pomiędzy drogą krajową nr 7, a Kampinoskim Parkiem Narodowym, które częściowo wyznaczają północną i południową granice obszaru objętego planem. Granice wschodnią wyznacza ulica Środkowa, a zachodnią – ulica Kolorowa.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętym uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.[1)], obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym położony jest w granicach stref: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MN1), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (ME1), zabudowy usługowo-produkcyjnej (U/P) oraz rolnej (R).

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. 778 ze zm.[2)]). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 778 ze zm.[2)]), 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 2016 r. poz. 353 ze 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 pow. 0,1098 ha na cele nieleśne (decyzja nr 115/2015, RW-RM-II.7151.105.2015.RŁ z dnia 13 października 2015 roku). Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego.

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

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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 2016 r., poz. 778 ze zm.[4)]), a w szczególności z:

1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych* – wymagania zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu

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

[2)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 961, 1250, 831, 1579, 2003.

[4)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

dotyczących: realizacji lokali usługowych, pomieszczeń garażowych i gospodarczych, reklam i szyldów oraz ogrodzeń. W planie miejscowym odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze;

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

a) *wymagania ochrony środowiska* - zostały uwzględnione w szczególności poprzez wprowadzenie: zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz składowania odpadów; eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza; emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny; realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej, a także ustaleń z zakresu gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami,

b) *w zakresieochrony 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 zasięgu których znajduje się cały obszar objęty planem miejscowym,

c) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* - wymagania zostały spełnione poprzez uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, które w planie miejscowym zostały przeznaczone na cele nieleśne,

d) *w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy* – wymagania zostały spełnione poprzez wprowadzenie nakazu realizacji zabudowy z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, oraz zakazu realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego,

e) ponadto na obszarze planu nie występują *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych*, *krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,* w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;

3) *wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez nakaz uwzględniania obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego dla ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków;

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

a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* - zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 2,

b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* - zostały spełnione poprzez określenie w planie miejscowym warunków realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;

5) *walorami ekonomicznymi przestrzeni* - zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz usługowo-produkcyjnej. Nowe kwartały zabudowy lokalizowane są w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej. Stanowią one uzupełnienie oraz poszerzenie istniejących struktur osadniczych. Koszty jakie poniesie Gmina Czosnów będą wiązały się z realizacją nowych dróg dojazdowych, rowów odwadniających i infrastruktury technicznej, a także procedurą scalenia i podziału nieruchomości. Realizacja nowej zabudowy przyniesie wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz renty planistycznej. Biorąc pod uwagę powyższe, z ekonomicznego punktu widzenia, zmiany jakie niesie za sobą realizacja ustaleń planu miejscowego są korzystne;

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

7) *potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa* - sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w związku z tym potrzeby, o których mowa, nie zostały określone w planie miejscowym;

8) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – potrzeby te zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego;

9) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czosnów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Czosnów z dnia 8 kwietnia 2014 r., można było składać do dnia 12 maja 2014 roku. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czosnów. Pierwsze wyłożenie trwało od 8 marca do 31 marca 2016 roku, a do 15 kwietnia 2016 r. zapewniona została możliwość składania uwag. Dyskusja publiczna odbyła się 22 marca 2016 r. Drugie wyłożenie trwało od 14 czerwca do 6 lipca 2016 r., a uwagi do projektu planu można było składać do 20 lipca 2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się 5 lipca 2016 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

10) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czosnów;

11) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie to nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte przeznaczenie terenów wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu rozbudowę rozwijającej się struktury osadniczej oraz wyznaczenie dodatkowych terenów inwestycyjnych, będących kontynuacją terenów o podobnej funkcji zarówno na terenie objętym planem, jak i poza jego granicą. Tereny zabudowy będą stanowić uzupełnienie i przedłużenie obszarów zabudowanych znajdujących się w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego. Planowanie nowej zabudowy w zasięgu dróg, infrastruktury technicznej oraz rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo nie wymagane jest tworzenie publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym w szczególności objęcie obowiązkiem scalenia i podziału części nieruchomości, 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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.[5)]) Rada Gminy Czosnów, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę Nr XXX/227/2016 z dnia 8 listopada 2016 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów.

W § 1 pkt 1 ww. uchwały stwierdzono, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjęte Uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 roku, zmienione Uchwałą nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku jest aktualne.

Natomiast w § 1 pkt 2 ww. uchwały stwierdzono częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla terenów Gminy Czosnów.

Z przeprowadzonej *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów*, wynika że większość obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych nie jest dostosowana do istniejących uwarunkowań prawnych, w związku z tym stwierdza się bezsprzeczną konieczność ich zmiany.

Uchwały wymagające dostosowania do istniejących uwarunkowań prawnych:

[5)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

- Uchwała Nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów,

- Uchwała Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7,

- Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów.

W § 2 Uchwały nr XXX/227/2016 z dnia 8 listopada 2016 r. w związku z uznaniem częściowej nieaktualności planów miejscowych postanawia się podjąć działania zmierzające do zmiany ww. planów miejscowych, zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. drogi, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna oraz koszty przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II, przewidywane dochody związane z uchwaleniem planu przewyższają szacowane koszty. Zarówno potencjalne wpływy z opłaty planistycznej, jak i ze wzrostu podatku od nieruchomości mogą znacznie rozłożyć się w czasie, natomiast koszty związane z budową dróg, rowów odwadniających i infrastruktury technicznej, a przede wszystkim z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi oraz z przeprowadzeniem procedury scalenia i podziału nieruchomości Gmina być może będzie musiała ponieść w stosunkowo krótkim czasie, co jednocześnie będzie sprzyjało szybszemu zainwestowaniu terenów przewidzianych pod zabudowę.

W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów oznaczonym symbolami: **MN**, **MNE**, **P** w wysokości 30%.

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

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