



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 sierpnia 2019 r.

Poz. 9979

UCHWAŁA NR X/57/2019 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 9 lipca 2019 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730), w związku z Uchwałą Nr XXIV/270/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmienioną Uchwałą Nr LI/412/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 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 2012 r.¹⁾, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II, obejmujący część miejscowości Pieńków.

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. 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;

¹⁾Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zostały przyjęte: uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 oraz uchwałą Nr VI/27/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 lutego 2019 r.

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 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 tę, 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 terenu;
- 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, a w szczególności zabudowę usług: biurowych, wystawienniczych, finansowych, handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, motoryzacji, rzemiosła, pośrednictwa;
- 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 do 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 – etap II;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

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) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM** o numerze **1**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** o numerach od **1** do **3**;
- 4) tereny rolne, oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** i do **9**;
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS** o numerach od **1** do **3**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ** o numerach od **1** do **3**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **6**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** o numerach od **1** do **7**;
- 9) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **CP** o numerze **1**.

2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ** i **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z:

- 1) wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) z budową, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

3. Dopuszcza się w obszarze planu 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 zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** wyłącznie w formie:
 - tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, umieszczanych w obrębie elewacji budynków i pokrywających maksymalnie 25% powierzchni wszystkich elewacji budynku, na którym są umieszczane,
 - wolnostojących pylonów, znaków graficznych,
 - ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków,

b) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN, U, RM, R** :

- 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 m² umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach; ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków, a na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** również jako wolnostojących pylonów, znaków graficznych,

c) dla ogródków gastronomicznych lokalizowanych w obszarze planu dopuszcza się umieszczanie znaków firmowych produktów lub usług: na parasolach ogrodowych, markizach, tymczasowych zadaszeniach i tymczasowych ogrodzeniach tych ogródków, oraz urządzeniach technicznych ogródków gastronomicznych bezpośrednio związanych z ich funkcjonowaniem, takich jak: lodówki, lody chłodnicze, dystrybutory napojów, przy czym:

- reklama może być umieszczana wyłącznie na lambrekinach parasoli ogrodowych, markiz i tymczasowych zadaszeń,
- w obrębie jednego ogródka gastronomicznego dopuszcza się umieszczanie jednocześnie parasoli o identycznym, powtarzalnym wzorze reklamowanego produktu lub usługi,
- w obrębie jednego ogródka gastronomicznego dopuszcza się umieszczanie jednocześnie przęseł ogrodzenia o identycznym, powtarzalnym wzorze reklamowanego produktu lub usługi,
- znak firmowy produktu lub usługi umieszczany na przęsłach ogrodzeń ogródków gastronomicznych musi stanowić trwały element tego przęsła,
- pole ekspozycyjne reklamy prezentowanej na pojedynczym przęśle ogrodzenia ogródka gastronomicznego nie może przekraczać 40% całkowitej powierzchni tego przęsła mierzonej po jego obrysie zewnętrznym,

d) zakazuje się lokalizacji wszelkich innych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, niż dopuszczone planem;

2) następujące zasady realizacji ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych 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 migrację małych zwierząt,
- c) minimalna odległość ogrodzenia:

- 6 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych,
- 2 m od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych.

§ 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 lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

- b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM-1** należy traktować jako „teren zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem **U** usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, tereny na których lokalizowane będą takie usługi, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny szpitali w miastach” 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 oraz emisji hałasu, 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 pkt 1 i 2 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegowej cieków i zbiorników wodnych.

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków o numerze 53-64/36, zgodnie z rysunkiem planu, w 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) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) rodzaju i spadku dachu;
- 3) 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, pod warunkiem, że części te nie będą wykraczać poza linie rozgraniczające terenu, na którym lokalizowany jest budynek,
 - b) remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym w szczególności w zakresie: linii zabudowy, gabarytów budynków, przeznaczenia terenu, dopuszcza się remonty i przebudowy;

- 5) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 6) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) 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 podziałów pod: drogi, dojścia i dojazdy, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także podziałów na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele: dróg publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

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

- 1) wskazuje się obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ-1**, **KDZ-2** i **KDZ-3**;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi niższych klas: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, w liniach rozgraniczających terenów drogi ekspresowej zlokalizowanej poza obszarem planu, drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

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 i zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej handlowej;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla banków, usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
- 6) dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów minimum 3 miejsca na 100 zatrudnionych miejsc pracy;
- 7) dla przedszkoli, żłobków minimum 3 miejsca na 100 dzieci;
- 8) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
- 9) dla stacji paliw innych niż stacje LPG minimum 2 miejsca postojowe na jeden dystrybutor;
- 10) dla pozostałej zabudowy usługowej minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

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, z zastrzeżeniem pkt 3);
- 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, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **R**, na których dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń: melioracji wodnych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się realizację ujęć 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:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 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.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych 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;
- 2) dla terenów utwardzonych placów postojowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych 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 spalonymi 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) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

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.

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

1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym,

b) zagospodarowania terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** na cele związane z usługami sportu i rekreacji oraz organizacją imprez masowych i wystaw;

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, zabudowy związanej z sezonowym świadczeniem usług sportu i rekreacji na czas trwania tego sezonu świadczenia tych usług, oraz związanych z organizacją imprez masowych i wystaw na czas trwania imprez masowych i wystaw.

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

§ 16. Ustala się, że tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U** stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i usługowe, na których dopuszcza się organizowanie imprez masowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **MN-1** do **MN-7**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
- c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;

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

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej w zakresie usług nieuciążliwych – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – 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 – 0,01,
- e) maksymalna wysokość:
- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z **§10 ust. 2**, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki:
- 1000 m² dla budynków wolnostojących – nie podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - 800 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i dla budynków wolnostojących 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 minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 5) lit. a)**;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
- 8) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.
- § 18.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-8**, 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, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN-8** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2 pkt 3)**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – 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 – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z **§10 ust. 2**, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 6) minimalna powierzchniaminimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 5) lit. a)**;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
- 8) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **MN-9** do **MN-20**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwychusługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) usługi jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **MN-9** do **MN-20** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2 pkt 3)**;
- 4) fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-11** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji podpiwniczeń budynków,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,

- pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z **§10 ust. 2**, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1200 m² dla budynków wolnostojących, – nie podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - 800 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i dla budynków wolnostojących 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 minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 6 lit.a)**;
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
- 9) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.
- § 20.** Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **RM-1**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
 - 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2 pkt 3)**;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji podpiwniczeń budynków,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
 - 6) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
 - 7) obsługa działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **U-1, U-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być zrealizowana jako jeden budynek wolnostojący w obrębie jednej działki budowlanej lub jako jeden lokal mieszkalny w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **U-1, U-2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2 pkt 3)**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 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 zabudowy – 12 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10°,
 - dopuszcza się dachy krzywiznowe;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z **§10 ust. 2**, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię 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**.

§ 22. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U-3** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2 pkt 3)**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym wzdłuż wschodnich i zachodnich granic działek budowlanych na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pas pasa o szerokości nie mniejszej niż 10% szerokości frontu tych działek budowlanych lub 5 m, a na działkach budowlanych o szerokości frontu przekraczającej 200 m dodatkowych pasów o szerokości 10% frontu działki budowlanej lub 10 m, w odległości nie większej niż 100 m od pasów powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych wzdłuż granic tych działek,
 - 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 zabudowy – 12 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10°,
 - dopuszcza się dachy krzywiznowe;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §10 ust. 2, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) minimalna powierzchniaminimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 4) lit. a)**;
- 6) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 23. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem symbolami od **R-1** o numerach od **1** do **R - 8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - tereny rolne,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące wyłącznie w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszcza się budynki: garażowe, gospodarcze;
- 3) tereny rolne oznaczone symbolami od **R-1 do R-8** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 4) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się realizacji podpiwniczeń budynków,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – minimalnie 70% powierzchni tej działki,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – maksymalnie 20% powierzchni tej działki,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - infrastruktury technicznej – 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 6) obsługa obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 24. Dla terenu rolnego oznaczonego symbolem **R-9**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne;
- 2) teren położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej planem podziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z §12.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami od **WS-1** do **WS-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami od **WS-1** do **WS-3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, w szczególności amatorskiego połowu ryb oraz do celów retencjonowania wód opadowych lub roztopowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej w przepisach odrębnych,
- b) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

§ 26. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami od **KDZ-1** do **KDZ-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami od **KDZ-1** do **KDZ-3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej symbolem **KDZ-1** – od 12 m do 15 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej symbolem **KDZ-2** – 11 m,
 - drogi oznaczonej symbolem **KDZ-3** – 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakazuje się realizację chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
 - c) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami od **KDD-1** do **KDD-6**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami od **KDD-1** do **KDD-6** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);

- 3) fragmenty dróg oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-2** położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDD-1, KDD-4** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-2, KDD-3, KDD - 5** - 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-6** – 12 m,
 - b) dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających równej lub większej niż 10 m nakazuje się realizację 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) na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: **KDD-2, KDD-3** nakazuje się realizację placu placów do nawracania zgodnych z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 28. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od **KDW-1** do **KDW-7**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami od **KDW-1** do **KDW-7** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDW-1** - od 5 m do 8 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-2, KDW-4** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, **KDW-3** – 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-5** - od 5 m do 6 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-6, KDW-7** – dla fragmentów dróg zlokalizowanych w obszarze planu 3 m,
 - b) dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
 - c) na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-4** nakazuje się realizację placu placów do nawracania zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 29. Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem **CP-1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem **CP-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 3);
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,5 m,
 - b) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,

- c) maksymalna wysokość drogowych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej – 12 m;
4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 30. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r., ustalenia 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 2002r., oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/57/2019

Rady Gminy Czosnów

z dnia 9 lipca 2019 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945) Rada Gminy Czosnów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10.04.2019 r. do 02.05.2019 r. (termin składania uwag do 20.05.2019 r.).

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o 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 X/57/2019 z dnia 9 lipca 2019 roku		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.05.2019		2. Wniosek o uwzględnienie planów i projektów planów miejscowych gminy – w tym drogi KDD-6, w projektach drogi ekspresowej sporządzanych przez GDDKiA	Obszar planu	-	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Uwaga bezpodstawna – projekt drogi ekspresowej, będącej inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym, jest uwzględniany w planie miejscowym. Ze względu na hierarchię dokumentów planistycznych plan miejscowy nie może jednak narzucać ustaleń dla drogi ekspresowej.
			3. Wniosek o przeanalizowanie i zmianę sposobu zagospodarowania terenu drogi ekspresowej, w szczególności lokalizacji projektowanego zbiornika retencyjnego	Tereny drogi ekspresowej położone poza granicami planu	-	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Uwaga bezpodstawna – przedmiotowa droga ekspresowa położona jest poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, projekt drogi ekspresowej, będącej inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym, jest uwzględniany w planie miejscowym. Ze względu na hierarchię dokumentów planistycznych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/57/2019

Rady Gminy Czosnów

z dnia 9 lipca 2019 r.

rozstrzygnięcie 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 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – Etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Czosnów rozstrzyga co następuje:

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. 2019 poz. 506) - 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. 2019 poz. 869), 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 wynikających z planu inwestycji, należących do zadań własnych Gminy Czosnów, 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, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 7,8 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 realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, na realizację lub modernizację dróg publicznych oraz koszty związane z budową infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść około 7,6 mln złotych.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2019 r.

Poz. 9853

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.152.2019.AK

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 12 sierpnia 2019 r.

dotyczy uchwały Nr X/57/2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów- etap II.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.152.2019.AK

Warszawa, 19 sierpnia 2019 r.

**Rada Gminy Czosnów
ul. Gminna 6
05 - 152 Czosnów****Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr X/57/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II”, w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN-14.

Uzasadnienie

Rada Gminy Czosnów na sesji w dniu 9 lipca 2019 r. podjęła uchwałę Nr X/57/2019 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Stosownie do ustaleń art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem

podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna), o której mowa w art. 15 ustawy o p.z.p. W ust. 1 art. 15 zawarto wymagania ustawowe dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z kolei obligatoryjny zakres ustaleń planu miejscowego określony został przez ustawodawcę w ust. 2, zaś zakres ustaleń fakultatywnych w ust. 3.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz **linie zabudowy i gabaryty obiektów**”; Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać **w szczególności określenie linii zabudowy**, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;”. Ponadto z przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia wynika również, że: „Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (...) 8) **linie zabudowy** oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu”. Z powyższych przepisów wynika jednoznacznie, że ustalenia w zakresie linii zabudowy należą do obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

Tymczasem rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, nie spełnia powyższego wymogu, z uwagi na **brak określenia linii zabudowy**, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **MN-14**, pomimo tego, iż zgodnie z § 19 uchwały sformułowano ustalenia w brzmieniu: „§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **od MN-9 do MN-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, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, b) usługi jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe, c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego; (...) 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy

w granicach działki budowlanej – 06, e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01, (...) **g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,**”.

Stanowisko, w zakresie obligatoryjności określenia linii zabudowy, znajduje swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14, w którym Sąd stwierdził, iż „Bezpodstawny jest zarzut skargi kasacyjnej wskazujący na dokonanie przez Sąd błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w zw. z § 7 pkt 8 rozporządzenia (...) w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ Sąd I instancji nie stwierdził, iż linie zabudowy powinny być określone wyłącznie na rysunku planu, **lecz podniósł, że ustalenia planu w zakresie wyznaczania linii zabudowy powinny być kompletne, umożliwiając ustalenie przebiegu linii zabudowy w odniesieniu do każdego terenu bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych, którego to obowiązku Rada Miasta nie dopełniła.**”;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) **to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny.** Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i nie można tego elementu przerzucać na następny etap postępowania budowlanego. Dlatego też uchybienia w tym zakresie dotyczące terenów 5UKr, 18UA, 27UN, 28US/ZP i częściowo terenu 24MW nie można uznać za nieistotne jak to uczynił Sąd I instancji. Faktycznie w sytuacjach wyjątkowych można odnieść się do art. 43 ustawy o drogach publicznych, ale dotyczy to terenów sąsiadujących z drogami publicznymi. W niniejszej zaś sprawie teren 24MW sąsiaduje z drogą projektowaną, a więc trudno mówić o spełnieniu przesłanek określonych w art. 43, ponadto jak słusznie zauważono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej istnieje niezgodność § 16 ust. 26 pkt 2 lit. f uchwały z rysunkiem planu na części terenu od drogi 11KD-D. Zwrócić należy uwagę, iż dla terenów przyległych do dróg publicznych o usytuowaniu obiektów w odniesieniu do przebiegu drogi rozstrzyga art. 43 ustawy o drogach publicznych ustalający wymagania w zakresie odległości w jakiej obiekty mogą być sytuowane od krawędzi drogi. Wymagania zawarte w tym uregulowaniu w istocie wyznaczają linię zabudowy na terenach przebiegu dróg publicznych. Niewątpliwie wyznaczenie linii zabudowy dla spełnienia wymagań art. 35 ust. 2 i art. 43 ustawy o drogach publicznych będzie niezbędne w przypadku przewidywania w planie przeznaczenia terenu pod realizację nowych dróg, bowiem będzie koniecznym wyznaczenie terenu niezbędnego nie tylko pod realizację samej drogi lecz i ukształtowanie takiej przyszłej zabudowy, która będzie spełniała wymagania ostatniego z wymienionych przepisów.”;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). **Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy.**”;

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 3196/14, w którym uznano, iż „należy podzielić konkluzję Sądu I instancji, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, **nieprawidłowe wyznaczenie linii zabudowy w liniach rozgraniczających** tereny EW/R i R, **stanowiło naruszenie art. 28 ust. 1 u.p.z.p.**”;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 19 października 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2008/15, w którym uznano, iż „Poza przedmiotem sporu pozostaje to, że w świetle przepisów u.p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. **wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy następuje w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi** (art. 14 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 2 i pkt 6 u.p.z.p. oraz § 2 pkt 6, § 4 pkt 6, § 7 pkt 7 i pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.), zatem jak podnosi organ nadzoru, przedmiotem ustaleń planu mogą być tereny określone w tym planie, a nie działki ewidencyjne.”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie sygn. akt II SA/Wr 112/14, w którym stwierdzono, że „Rozporządzenie w § 4 określa wymogi co do zawartości części tekstowej planu, zaś w § 7 wymogi co do części graficznej. **Skoro zatem o linii zabudowy mowa jest zarówno w § 4 pkt 6 rozporządzenia, jak i w § 7 pkt 8 rozporządzenia, to ustalenia w tym zakresie powinny mieć odzwierciedlenie zarówno w tekście, jak i na rysunku planu.** Zgodnie zaś z § 8 ust. 2 zdanie 1 rozporządzenia, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. W rozpoznawanej sprawie - jak prawidłowo ustalił organ nadzoru - brak tego parametru (linii zabudowy) w zakwestionowanym planie miejscowym w stosunku do terenów Z2 G-MU6, Z2 G-MU10 i Z2 G-UP, mimo że określenie w części tekstowej planu tego parametru było możliwe. Ponadto, odesłanie w tekście do rysunku planu jest w tym przypadku niewystarczające. "Rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 309/13).”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 629/14, w którym stwierdzono, że „Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na mocy, którego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w wyżej wymienionym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Zdaniem Sądu taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie skoro Rada Miejska w Łomiankach, na tych terenach ustaliła projektowaną zabudowę, przy czym nie przeniosła tych ustaleń na rysunek planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym plan miejscowy zawiera część tekstową oraz graficzną; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto w planie miejscowym stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji oraz spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. Z takim stanem rzeczy mamy do czynienia w przypadku zaskarżonej uchwały.”

Stanowisko w zakresie określenia linii zabudowy znajduje swoje odzwierciedlenie także w doktrynie. Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 155 teza 3. do art. 15: „Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. w miejscowym planie występują dwie kategorie ustaleń. Po pierwsze, są to ustalenia obowiązkowe, wskazane w art. 15 ust. 2. Plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregośkolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie organ planistyczny powinien wykazać zbędność danej regulacji, w szczególności przez utrwalenie przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., IV SA/Po 1203/11, LEX nr 1125241, stwierdził, że jeśli organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, to nie przesądza to samo w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione. Drugą kategorię stanowią ustalenia fakultatywne, wymienione w art. 15 ust. 3 u.p.z.p.; w przypadku braku konieczności regulacji stanów na ich podstawie organ gminy nie ma obowiązku odniesienia się do tych zagadnień. Jak wskazuje M. Szewczyk, plan miejscowy musi zawierać unormowania mieszczące się w sensie treściowym (przedmiotu regulacji) w granicach ustawowego upoważnienia, przy czym plan nie może regulować innych spraw, niż wskazane w art. 15 ust. 2 i 3, ewentualnie w art. 16 ust. 1 zdanie drugie oraz w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., a zamieszczenie w planie miejscowym innych treści niż przewidziane w wyżej wymienionych przepisach powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego co najmniej w tej części, w jakiej dane treści wykraczają poza granice ustawowego upoważnienia. W związku z drugą częścią prezentowanego przez M. Szewczyka twierdzenia należy jednak wskazać, że materialną podstawę treści planu miejscowego tworzą także przepisy innych ustaw (zob. teza 20).”

Wojewoda Mazowiecki wskazuje, że w § 3 pkt 3 uchwały, zdefiniowano pojęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, przez którą należy rozumieć „wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenu;”.

Ponadto zgodnie z:

- § 4 ust. 1 pkt 3 uchwały, nieprzekraczalne linie zabudowy zostały uznane za obowiązujące ustalenie planu;
- § 19 pkt 5 lit. g uchwały, plan nakazuje lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Z przytoczonych powyżej przepisów, a także ustaleń planu miejscowego wynika, że linie zabudowy powinny w jednoznaczny sposób określać możliwość sytuowania planowanej zabudowy w ramach

terenu oznaczonego symbolem MN-14, bowiem celem wyznaczenia linii zabudowy jest jednoznaczne określenie obszaru tzw. "ruchu budowlanego", na którym może być lokalizowana nowa zabudowa, a także rozbudowywana zabudowa już istniejąca. Obszar ten musi w precyzyjny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sposób, określać te części terenu przeznaczonego pod zabudowę, na których plan dopuszcza sytuowanie budynków. **Ponadto linie te, na podstawie § 9 pkt 1 lit. e uchwały zostały zaliczone do ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, które zostały zaliczone do obowiązujących ustaleń planistycznych w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2, art. 15 ust. 2 pkt 2 i 6 ustawy o p.z.p.**

Tymczasem, na rysunku planu **nie określono linii zabudowy**, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN-14.

W tym miejscu należy raz jeszcze przypomnieć, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. **nieprzekraczalna linia zabudowy jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego**. Ustawa ta przewiduje wymóg wskazania linii zabudowy w planie miejscowym. Jak wynika z przepisu § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie **linii zabudowy**, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. **Tymczasem, pomimo ustaleń: § 3 pkt 3, § 4 ust. 1 pkt 3, § 9 pkt 1 lit. e oraz § 19 pkt 5 lit. g uchwały, rysunek planu, nie spełnia wymogu § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skoro ustawodawca nakazuje określenie zasad kształtowania zabudowy poprzez wskazanie linii zabudowy, to brak tej linii lub jej niejednoznaczne wyznaczenie stanowi, brak realizacji normy z cytowanego przepisu ustawy o p.z.p.**

Jak wyjaśnił WSA w Poznaniu w wyroku z 30 czerwca 2016 r., sygn. akt IV SA/Po 13/16: „(...) **w art. 15 ust. 2 u.p.z.p, ustawodawca wyliczył obligatoryjne elementy jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**. Zalicza się do nich między innymi przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. § 8 ust. 2 rozporządzenia przewiduje, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Bez wątpienia rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Obowiązuje w takim zakresie w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 lutego 2012 r., sygn. akt II SA/Bd 1011/07, orzeczenia.nsa.gov.pl; "Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz", pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 159). Część graficzna planu jest "uszczerbowieniem" części testowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej, jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09, orzeczenia.nsa.gov.pl). (...) **Jak już wyjaśniono powyżej art. 15 ust. 2 u.p.z.p. zawiera katalog obligatoryjnych elementów jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W pkt 6 wskazanego przepisu wśród**

obligatoryjnych elementów planu miejscowego wymieniono m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast w § 4 pkt 6 rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Jednocześnie wyjaśnienia wymaga, że przez obligatoryjność o której mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. rozumieć należy jako wymóg zamieszczenia w planie elementów wymienionych w tym przepisie wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2010 r., sygn. akt II OSK 311/10, z 13 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1566/11; z 6 września 2012 r., sygn. akt II OSK 1343/12, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>; Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 161-162).".

Brak linii zabudowy, stanowiących jeden z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu, stwarzać będzie bardzo istotne problemy na etapie realizacji ustaleń planu, w indywidualnych postępowaniach administracyjnych, w których bezpośrednią podstawę prawną stanowi właśnie plan miejscowy. Brak ten, zdaniem organu nadzoru, uniemożliwia prawidłowe zastosowanie planu w tym postępowaniu i tym samym przesądza o konieczności wyłączenia go, w zakresie dotkniętym opisywanym brakiem, z obrotu prawnego. Powyższe ustalenia uchwały stanowią o naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto skoro ustawodawca **nałożył obowiązek formułowania ustaleń w tym zakresie** to Rada Gminy Czosnów mogła odstąpić od określenia linii zabudowy jedynie w sytuacji gdy ustalenia planu, dla danej jednostki terenowej, nie przewidują realizacji nowej zabudowy, bądź rozbudowy zabudowy już istniejącej. Tymczasem z ustaleń części tekstowej wynika możliwość realizacji nowej zabudowy, jak i przebudowy zabudowy już istniejącej.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło również do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że „Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego doszło, w związku z istotnym naruszeniem dyspozycji:

- art. 15 ust. 2 pkt 2 i 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na brak określenia linii zabudowy;
- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na brak powiązania części tekstowej uchwały z jej częścią graficzną.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieściśłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr X/57/2019 Rady Gminy Czosnów z 9 lipca 2019 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II”, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

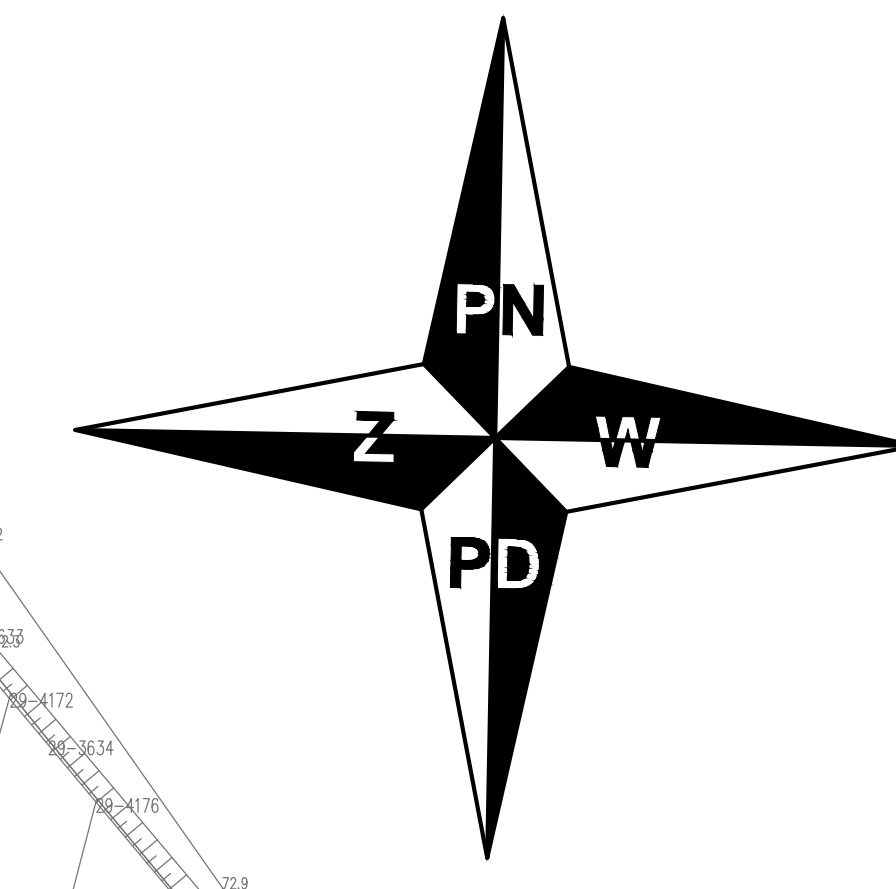
Zdzisław Szipera



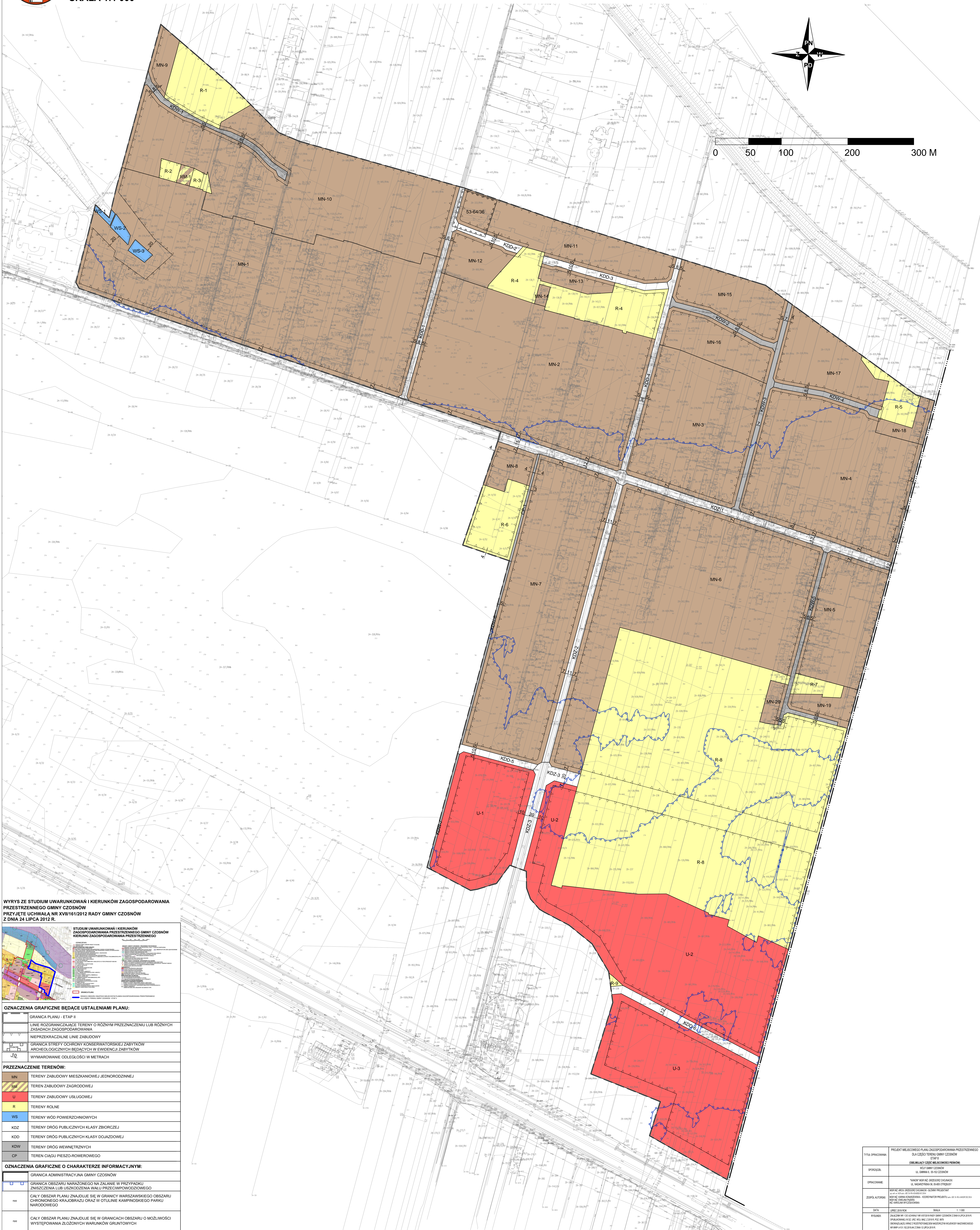
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW - ETAP II (OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI PIENKÓW)

SKALA 1:1 000

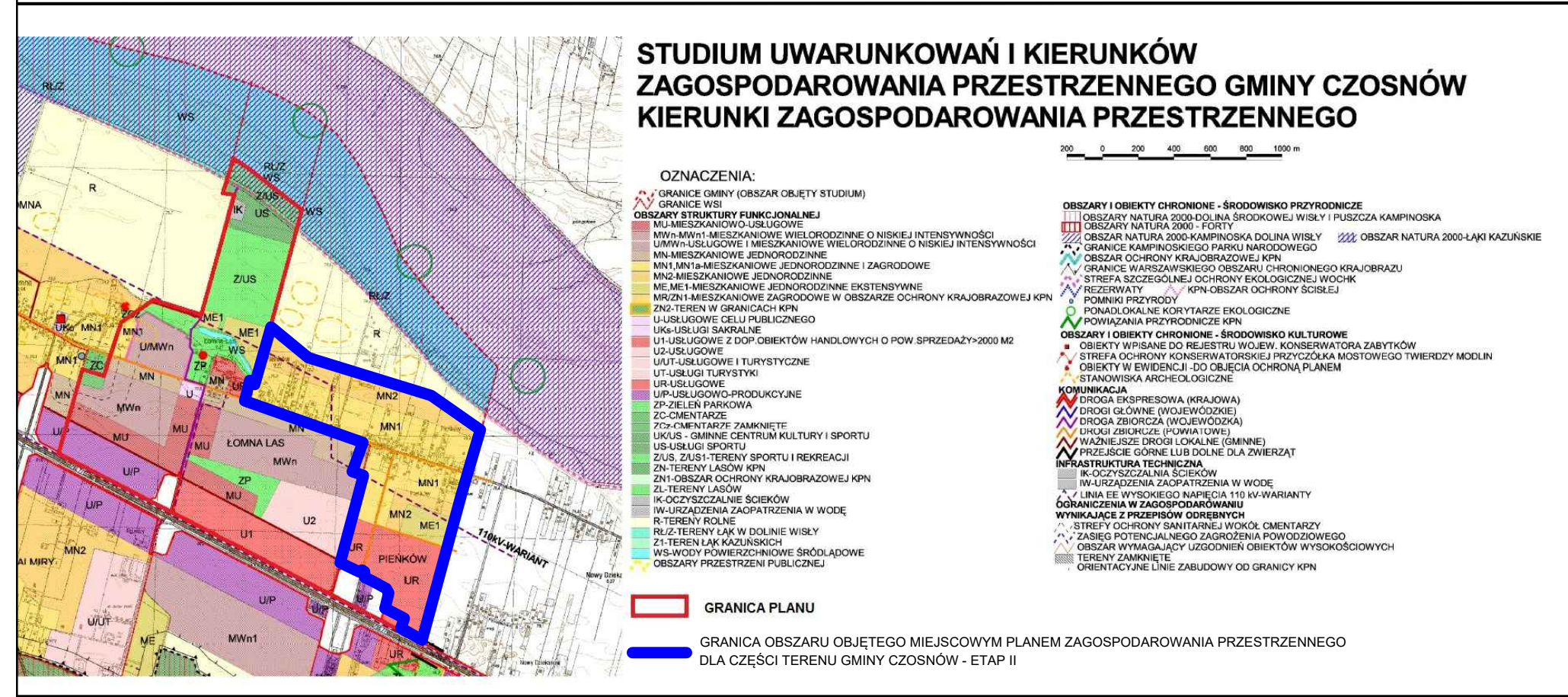
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X/57/2019
RADY GMINY CZOSNÓW Z DNIA 9 LIPCA 2019 R.



0 50 100 200 300 M



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XVIII/161/2012 RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 24 LIPCA 2012 R.



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:	
[Symbol]	GRANICA PLANU - ETAP II
[Symbol]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
[Symbol]	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH BĘDĄCYCH W EVIDENCJI ZABYTKÓW
[Symbol]	WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
[Symbol]	MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
[Symbol]	RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
[Symbol]	U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
[Symbol]	R - TERENY ROLNE
[Symbol]	WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
[Symbol]	KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
[Symbol]	KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
[Symbol]	KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
[Symbol]	CP - TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:	
[Symbol]	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CZOSNÓW
[Symbol]	GRANICA OBSZARU NARODOWEGO NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPŁYWOZOWEGO
[Symbol]	CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICY WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU ORAZ W OTULINIE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
[Symbol]	CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU O MOŻLIWOŚCI WYSTĘPOWANIA ZŁOŻONYCH WARUNKÓW GRUNTOWYCH

Tytuł opracowania	PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW - ETAP II (OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI PIENKÓW)
SPRODUZAL	1622 GMINA CZOSNÓW UL. ŚW. JANA 10 01-112 CZOSNÓW
OPRACOWANIE	WYKONANIE NAZ. GOSPODARSTWA I PLANOWANIA UL. KACZYŃSKA 10, 05-800 OTOCZE
ZESPÓŁ AUTORA	WYKONANIE NAZ. GOSPODARSTWA I PLANOWANIA UL. KACZYŃSKA 10, 05-800 OTOCZE
DATA	LIPIEC 2019 ROK
RYSLAK	ZAGŁOSZENIE W 130 CZYNNYCH WYKONAWCZYM WYDANIU GAZETY "DZIENNIK WIELKOPOLSKI" W DNIU 12 LIPCA 2019 R. OPUBLIKOWANIE W 130 CZYNNYCH WYKONAWCZYM WYDANIU GAZETY "DZIENNIK WIELKOPOLSKI" W DNIU 12 LIPCA 2019 R. OBOWIĄZUJE NADZORSTWO WYKONAWCZE W ZAKRESIE WYKONANIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA	1:1 000