DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2019 r.

Poz. 10092

UCHWAŁA NR X/58/2019
RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 9 lipca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXX/276/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr VI/27/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 lutego 2019 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) wymiarowania;

5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

1) granice administracyjne;

2) granice Kampinoskiego Parku Narodowego;

3) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10º;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:

a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy,

b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;

3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ME;

4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

6) tereny lasów KPN, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

8) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

9) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

11) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

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

1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

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

1) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;

2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 8 planu.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

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

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

2. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w obrębie Kampinoskiego Parku Narodowego. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kampinoskiego Parku Narodowego.

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

Rozdział 4.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej niż: dla terenów MN1, MN2, ME1, ME2, ME3 - 11,0 m oraz dla terenów ME4 i ME5 - 8,6 m.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów MN1 na 1000 m ^{2},

b) dla terenów MN2 na 1200 m ^{2},

c) dla terenów ME na 2400 m ^{2};

2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75º do 90º.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

§ 16. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Słoneczną oznaczoną symbolem KDL 2.

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

a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m ^{2} powierzchni obiektów usługowych.

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

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

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

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

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

§ 19. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,

b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,

c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,

b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,

c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowości;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej; zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,

b) dla wnętrzowych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,

c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;

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

Rozdział 8.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 20. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- dróg wewnętrznych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,
- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i nie wyższe niż 15 kV

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

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

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub drogi wewnętrznej lub linią rozgraniczającą teren lasów lub linią rozgraniczającą wód powierzchniowych śródlądowych a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg lub linii rozgraniczającą teren lasów lub linią rozgraniczającą wód powierzchniowych śródlądowych.

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

1) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie uchwały;

4) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokość 5,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,

b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,

d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,

g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m^2 dla segmentu budynku bliźniaczego lub budynków wolno stojących w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,

- 1000 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,

b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,

d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m^2 dla segmentu budynku bliźniaczego lub budynków wolno stojących w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,

- 1200 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,

b) zakaz zabudowy w formie budynków bliźniaczych, szeregowych i grupowych,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy:

- dla terenów ME1, ME2, ME3 do 11,0 m,

- dla terenu ME4 i ME5 do 8,6 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2400 m^2.

2. Dla terenów ME1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia§ 11. 2.

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

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga jako poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy do 9,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2;

4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

5) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych, przez co należy rozumieć możliwość podniesienia istniejącego poziomu terenu więcej niż o 0,5 m jedynie w odległości do 3 metrów w odległości od zewnętrznych ścian budynków.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) zakaz budowy budynków.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN13, ZN14, ZN15, ZN16, ZN17, ZN18, ZN19, ZN20, ZN21 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów KPN;

2) zakaz budowy budynków;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.2.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami WS1 i WS2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 3;

3) dopuszczenie budowy dojść i dojazdów do działek budowlanych.

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

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDL1 w granicy objętej planem zmienną od 0,5 na 15,0 m (szerokość drogi zmienną od 8,7 do 15,0 m),

b) dla terenu KDL2 na 12,0 m.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDD1 w granicy objętej planem zmienną od 7,0 do 10,0 m (szerokość drogi 10 m),

b) dla terenu KDD2 w granicy objętej planem zmienną od 4,4 do 10,0 m (szerokość drogi 10 m),

c) dla terenów KDD3, KDD4 na 10,0 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenów KDW1, KDW5, KDW8, KDW9 na 8,0 m,

b) dla terenów KDW2, KDW3 na 6,0 m,

c) dla terenu KDW6 zmienną od 5,3 do 8,0 m,

d) dla terenu KDW7 zmienną od 8,0 do 16,0 m,

e) dla terenu KDW4 zmienną od 5,6 do 8,0 m,

f) dla terenu KDW10 w granicy objętej planem zmienną od 3,8 do 6,1 m (szerokość drogi 10 m).

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15º do 40º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,7.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, ME w wysokości 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZL, ZN, WS, KDL, KDD, KDW, W w wysokości 0,1%.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

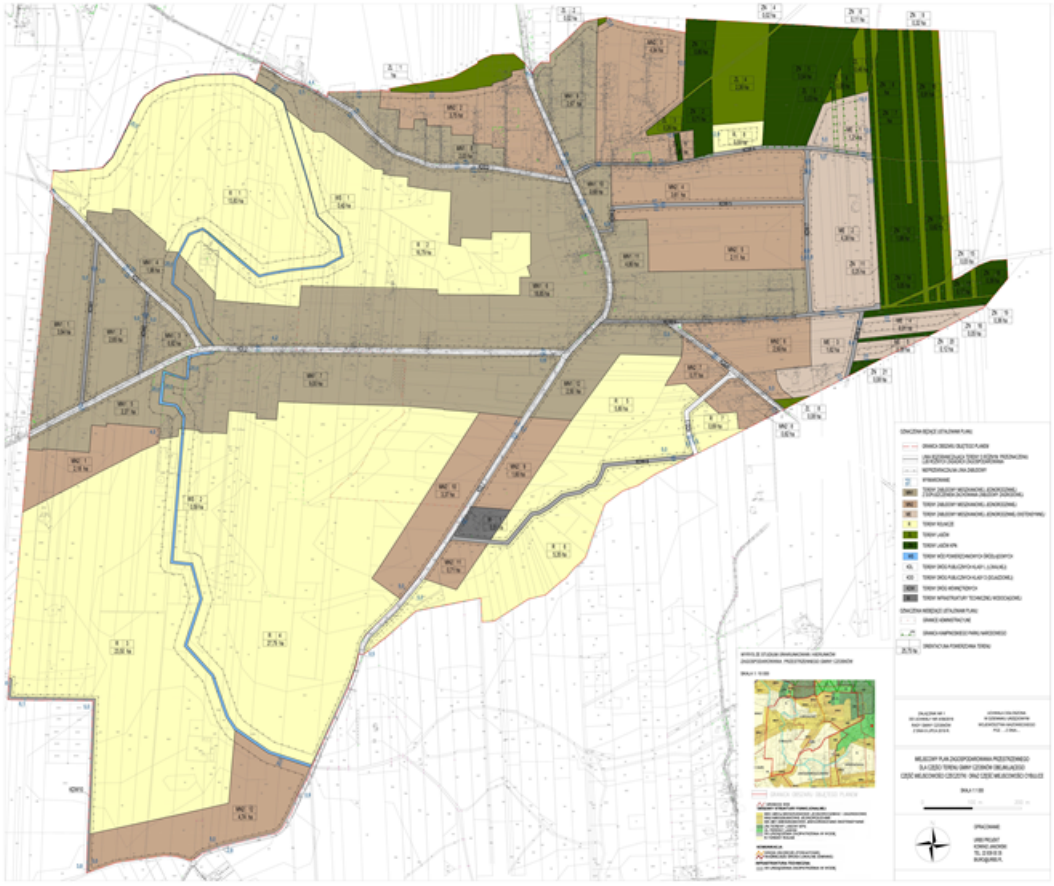
§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/58/2019
Rady Gminy Czosnów
z dnia 9 lipca 2019 r.

Rysunek planu w skali 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/58/2019
Rady Gminy Czosnów
z dnia 9 lipca 2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	11.03.2019	K. D.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN)	Cybulice dz. nr 48/4	MN1.5, MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne)
2	11.03.2019	K. i G. A.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN)	Cybulice dz. nr 48/17	MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne)
3	11.03.2019	S. C.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN)	Cybulice dz. nr 48/10	MN1.5, MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne)

4	13.03.2019	H. i R. M.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN)	Cybulice dz. nr 49	MN1.5, MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne)
5	22.06.2019	W. i P. K.	Weryfikacja sposobu połączenia drogowego KDW5 z KDL1	Czeczotki dz. nr 192, 193	KDW3		X		X	Częściowo uwzględniono – usunięto północny fragment drogi KDW3. Nie uwzględniono w zakresie połączenia drogowego KDW5 z KDL1.
6	4.06.2019	H. i R. M.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN) mimo niezgodności ze studium	Cybulice dz. nr 49	MN1.5, MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej) - plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium i nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania. Ponadto przeznaczenie terenów rolnych, w przypadku jeśli pozostała część działki przeznaczona pod zabudowę jest niezagospodarowana, byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Przeznaczenie terenów rolnych byłoby uzasadnione wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy. W przypadku kiedy część działki jest przeznaczona pod zabudowę przeznaczenie rezerw w postaci

										terenów rolnych wydaje się bezzasadne.
7	5.06.2019	A. M.	Przeznaczenie działek pod zabudowę jednorodzinną	Cybulice dz. 64/10, 64/17, 65/7, 64/8, 64/16, 64/6, 64/7, 64/15, 65/5, 63/6, 63/7, 63/8, 64/9	R4		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne)
8	5.06.2019	S. C.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN) mimo niezgodności ze studium	Cybulice dz. nr 48/10	MN1.5, MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej) - plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium i nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania. Ponadto przeznaczenie terenów rolnych, w przypadku jeśli pozostała część działki przeznaczona pod zabudowę jest niezagospodarowana, byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Przeznaczenie terenów rolnych byłoby uzasadnione wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy. W przypadku kiedy część działki

										jest przeznaczona pod zabudowę przeznaczenie rezerw w postaci terenów rolnych wydaje się bezzasadne.
9	5.06.2019	K. D.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN) mimo niezgodności ze studium	Cybulice dz. nr 48/4	MN1.5, MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej) - plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium i nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania. Ponadto przeznaczenie terenów rolnych, w przypadku jeśli pozostała część działki przeznaczona pod zabudowę jest niezagospodarowana, byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Przeznaczenie terenów rolnych byłoby uzasadnione wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy. W przypadku kiedy część działki jest przeznaczona pod zabudowę przeznaczenie rezerw w postaci terenów rolnych wydaje się bezzasadne.

10	5.06.2019	K. i G. A.	Przeznaczenie wszystkich terenów rolnych na cele nierolne - zabudowę mieszkaniową niską (MN) mimo niezgodności ze studium	Cybulice dz. nr 48/17	MN2.1, R3		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem wyznaczonym w studium (tereny rolne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej) - plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium i nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania. Ponadto przeznaczenie terenów rolnych, w przypadku jeśli pozostała część działki przeznaczona pod zabudowę jest niezagospodarowana, byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Przeznaczenie terenów rolnych byłoby uzasadnione wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy. W przypadku kiedy część działki jest przeznaczona pod zabudowę przeznaczenie rezerw w postaci terenów rolnych wydaje się bezzasadne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/58/2019

Rady Gminy Czosnów

z dnia 9 lipca 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009), Rada Gminy Czosnów postawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. 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. z 2019 r. 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 inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

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

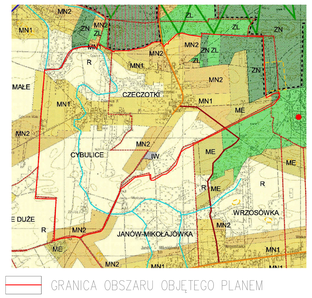
1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 1,7 mln złotych;

2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej

i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 1,1 mln złotych.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

SKALA 1: 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE WSI

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- ME,ME-1-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE EKSTENSYWNE
- ZN-TERENY LASÓW KPN
- ZL-TERENY LASÓW
- IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ
- R-TERENY ROLNE

KOMUNIKACJA

- DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 15,0 WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ME TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- ZN TERENY LASÓW KPN
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICE ADMINISTRACYJNE
- KPN GRANICA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- 25,75 ha ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR X/58/2019
RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 9 LIPCA 2019 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. 1092 Z DNIA 27 SIERPNIA 2019 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI CZECZOTKI ORAZ CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI CYBULICE

SKALA 1:1 000

0 100 m 200 m

N

OPRACOWANIE:

URBS PROJEKT
KONRAD JANOWSKI
TEL. 22 839 00 35
BIURO@URBS.PL