DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2019 r.

Poz. 10093

UCHWAŁA NR X/59/2019X
RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 9 lipca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady

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 Rady Gminy Czosnów Nr XXXV/275/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady, 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 Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady, 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) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

5) wymiarowania;

6) 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 obszaru Natura 2000 „Łąki Kazuńskie”;

3) strefę buforową Kampinoskiego Parku Narodowego;

4) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

5) numer AZP stanowiska archeologicznego;

6) granice strefy wysokości zabudowy dopuszczonej w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205;

7) 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) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej;

8) 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 zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

5) tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;

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

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

8) tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem UW/Z;

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

10) tereny dróg publicznych klasy G (głównej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;

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

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

13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

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

1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;

2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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 KDG, 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 9 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 jednorodzinne, tereny UP traktuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów pomocy społecznej a tereny oznaczone symbolem UT wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 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 obszaru Natura 2000 „Łąki Kazuńskie”. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru Natura 2000 „Łąki Kazuńskie”.

3. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w strefie buforowej Kampinoskiego Parku Narodowego. W strefie tej obowiązuje zakaz budowy budynków oraz budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

§ 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.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 53-63/2, AZP 53-63/5, AZP 53-63/6, AZP 53-63/37), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności dotyczącymi zabytków archeologicznych

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarach określonych w ust. 1 wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

§ 15. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m.

§ 16. W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych powyżej 148,0 m. n.p.m.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 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 UP na 1500 m^2,

d) dla terenów ME na 2400 m^2,

e) dla terenów UT na 3000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,

b) dla terenów ME, UP, UT na 30,0 m;

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

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

§ 19. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Kampinoską oznaczoną symbolem KDG 1 oraz ul. Jeziorną oznaczoną symbolem KDL 1.

§ 20. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

1) dla terenów MN1, MN2, ME:

- minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenów UP minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych;

3) dla terenów UT minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych.

2. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 pkt 2 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny lub w granicy drogi zgodnie przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21. 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.

§ 22. 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;

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 9.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 23. 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.

§ 24. 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 w pasie między linią rozgraniczającą terenów lasów a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi publicznej lub linii rozgraniczającej lasu.

§ 25. 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.

§ 26. 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 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;

i) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8 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;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

2. Dla terenów MN2.2 oraz MN2.3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem ME1, ME2, ME3 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 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 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,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2400 m^2;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem UP1, UP2 i UP3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,5,

c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,8,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,6,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m^2.

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem UT1, UT2, UT3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty handlu, gastronomii, pensjonaty;

3) możliwość realizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 11,0 m,

c) dachy płaskie oraz 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) maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,3,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m^2;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1 i R6 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) zakaz budowy budynków;

3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 i § 14.

2. Dla terenu R1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.2.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R2, R3, R4, R5, R7, R8, R9, R10, R11 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%;

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;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14 i § 15.

2. Dla terenu R2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) zakaz budowy budynków;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

2. Dla terenu ZL1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 34. Dla terenów UW/Z1 i UW/Z2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszczenie budowy dojść i dojazdów do działek budowlanych;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 ustala się:

1) przeznaczenie – teren 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;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 2.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G (głównej);

2) szerokość w granicy objętej projektem planu, zmienną od 3,0 do 5,3 m (szerokość drogi 25,0 m).

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

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego, dla terenu KDL1 zmienną od 10,5 do 14,6 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDL2, w granicy objętej planem, zmienną od 0,1 do 1,5 (szerokość drogi 12,0 m).

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7 ustala się:

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego:

a) dla terenu KDD2 zmienną od 10,0 do 14,1 m,

b) dla terenu KDD7 na 10,0 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD1, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 na 10,0 m.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 40. 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 UT w wysokości 10%;

3) dla terenów oznaczonych symbolem UP w wysokości 1%;

4) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZL, UW/Z, WS, KDG, KDL, KDD, KDW w wysokości 0,1%.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

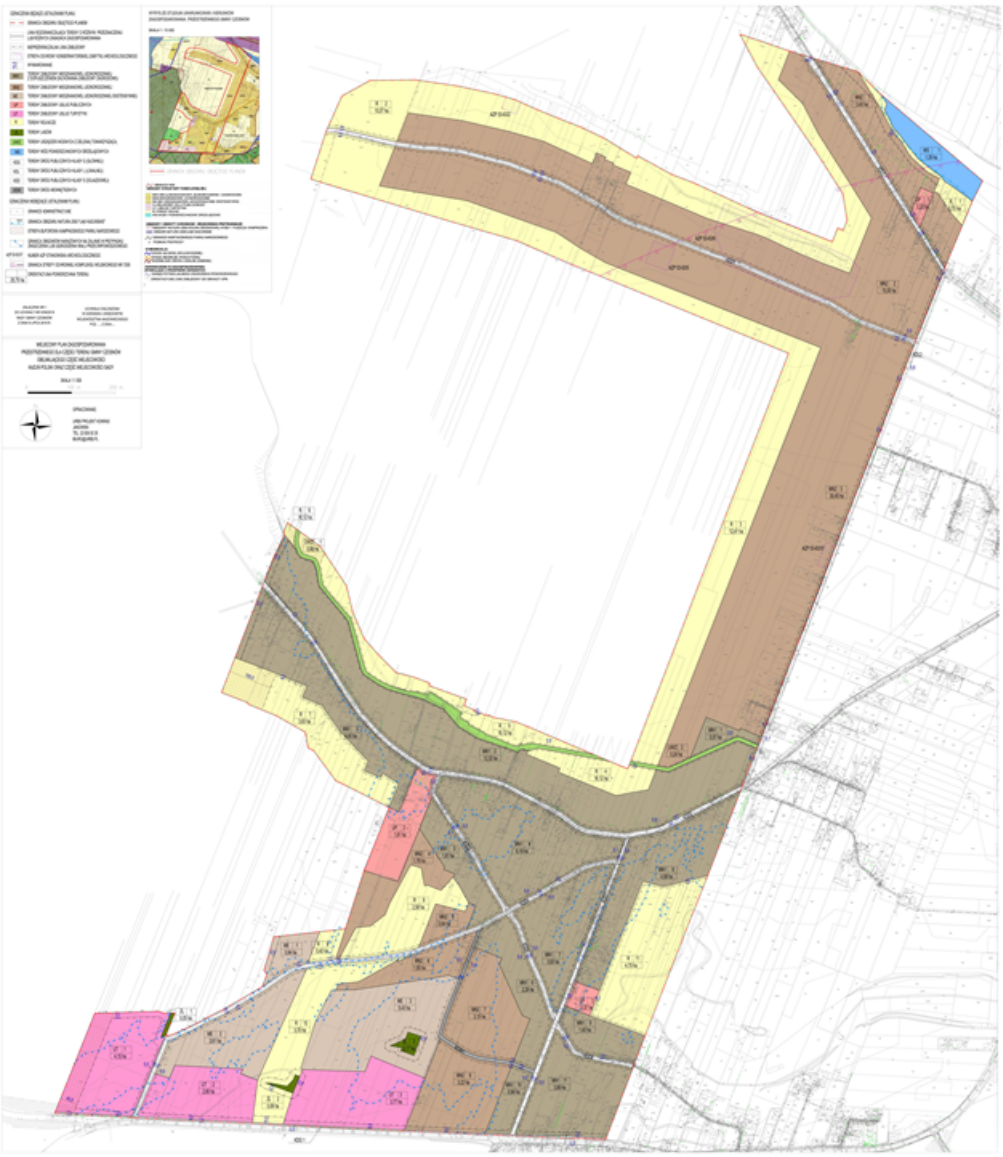
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/59/2019 z dnia 9.07.2019r.

Rysunek planu w skali 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/59/2019 z dnia

9.07.2019r.

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

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt planu był wykładany do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

W związku z powyższym Rada Gminy Czosnów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/59/2019 z dnia

9.07.2019r.

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. 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 Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady 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 4,4 mln złotych.

2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady 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 około220 tys złotych.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2019 r.

Poz. 9854

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.153.2019.AK

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 12 sierpnia 2019 r.

dotyczy uchwały Nr X/59/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady.

Warszawa, 12 sierpnia 2019 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.153.2019.AK

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/59/2019 Rady Gminy Czosnów z 9 lipca 2019 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady"*, w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem UP1.

Uzasadnienie

Rada Gminy Czosnów, na sesji w dniu 9 lipca 2019 r., podjęła uchwałę Nr X/59/2019 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady"*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 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."*.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl 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.

W przedmiotowej sprawie doszło do istotnego naruszenia, zasad sporządzania planu miejscowego, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., oznacza konieczność wyeliminowania, części ustaleń uchwały (wskazanych w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego) z obrotu prawnego.

Dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono bowiem, że narusza ona ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z 24 lipca 2012 r. zmienionego na podstawie uchwał Rady Gminy Czosnów Nr XXXVII/380/2014 z 30 czerwca 2014 r. oraz Nr VI/27/2019 z 25 lutego 2019 r.

Wiążący charakter studium wynika z przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych"*, ale również z przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną,* ***zgodnie z zapisami studium*** *oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem"* oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o p.z.p stanowiąc, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie – stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy – istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania czy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium, od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną. Zawsze jednak – niezależnie od zawartości części tekstowej i części graficznej studium – podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Istotnym wydaje się fakt, iż w studium nie tylko dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, ale również określa się m.in. minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, co wynika wprost z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Chociaż nie ma ono mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione stanowisko potwierdza orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego: *„Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium"* (wyrok NSA z dnia 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11, LEX nr 862582). Należy z tego wysnuć wniosek, że każde odstępstwo w planie miejscowym od zasad wyznaczonych w studium gminnym, prowadzące do naruszenia polityki przestrzennej określonej w studium, winno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium.

W ocenie organu nadzoru, określenie innego przeznaczenia terenu, czy też ustalenie innych wskaźników zagospodarowania terenu lub parametrów kształtowania zabudowy (tzw. parametrów urbanistycznych), w planie miejscowym niż w studium, należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, co stanowi przesłankę do stwierdzenia jego nieważności w całości lub części (poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielił m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku: z 2 października 2014 r., sygn. akt II OSK 1599/14 z 12 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2460/12).

W tym miejscu dodać również należy, iż w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych, należy mieć na uwadze, że w studium określa się ich maksymalne i minimalne wielkości (w zależności od rodzaju) dopuszczone na danym terenie. Zatem parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w planie miejscowym mogą być inne niż te określone w studium, **pod warunkiem jednak, że nie przekraczają one wielkości w nim wyznaczonych**.

Tymczasem analiza rysunku Studium, przedstawiająca kierunki zagospodarowania przestrzennego wraz z legendą oraz tekstu Studium, prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej odnoszące się do jednostki terenowej oznaczonej symbolem **UP1** pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium, w zakresie określonych tam wskaźników i parametrów urbanistycznych.

Zgodnie z częścią graficzną studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (załącznik graficzny nr 2 do studium pn. *„Kierunki zagospodarowania przestrzennego"*, skala 1:20 000) teren oznaczony w planie symbolem **UP1** stanowi obszar określony symbolem **MN2,** którego podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, dla którego określono następujące standardy i wskaźniki zagospodarowania terenu (*vide* tekst studium str. 81):

- maksymalna wysokość zabudowy – **11 m do górnej najwyższej krawędzi dachu /2 kondygnacje + poddasze użytkowe/;**
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **70 % / 40 % dla zabudowy usługowej;**

tymczasem z ustaleń § 29 pkt 2 oraz pkt 3 lit. d uchwały wynika, że:

- plan dopuszcza budynki do **3 kondygnacji nadziemnych, zamiast 2 kondygnacji, przy czym ustala również realizację dachów płaskich;**
- maksymalna wysokość zabudowy określona została na poziomie **12,5 m zamiast 11 m;**
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej określony został na poziomie **20 % zamiast 40%.**

Organ nadzoru wskazuje, że organy gminy nie dysponują pełną swobodą przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem są one związane ustaleniami studium. Brak również podstaw prawnych do przyjęcia, iż organa gminy mogą swobodnie

decydować, które z ustaleń Studium są dla nich wiążące, które zaś można stosować w sposób dowolny. W tym miejscu należy również nadmienić, iż odpowiedzialnymi za sporządzanie, jak i uchwalanie studium (także jego zmian) oraz planów miejscowych (także ich zmian) są te same organy gminy tj. odpowiednio Wójt Gminy i Rada Gminy Czosnów.

Biorąc pod uwagę fakt, iż ustalenia w zakresie: **wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej są obligatoryjnymi ustaleniami planu miejscowego, co wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., to w odniesieniu do ww. parametrów naruszających ustalenia studium niezbędne jest stwierdzenie nieważności całej jednostki terenowej.**

W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **UP1**, z uwagi na istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego polegające na sporządzeniu planu miejscowego z naruszeniem ustaleń obowiązującego Studium.

Niejako na marginesie organ nadzoru wskazuje, że obecnie obowiązujące Studium było przedmiotem kilku zmian, i tak, w 2019 r. Studium podlegało nowelizacji w związku z uchwałą Gminy Czosnów Nr VI/27/2019 z 25 lutego 2019 r. Tym samym przyjęcie parametrów i wskaźników, o których mowa w § 29 pkt 2 lit. a i b oraz pkt 3 lit. d uchwały, musi zostać poprzedzone zmianą ustaleń Studium w odpowiednim zakresie.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru, w powyższym zakresie, odnaleźć możemy w stanowisku judykatury wyrażonym m.in. w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:
- 16 listopada 2010 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1904/10;
- 15 stycznia 2013 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2236/12;
- 12 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 66/13;
- 23 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3154/13;
- 26 maja 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14;
- 10 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt II OSK 296/15;
- 5 lipca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1251/17;
- 26 kwietnia 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2177/15;
- 1 marca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1379/16.

Organ nadzoru wskazuje również, iż bez znaczenia dla okoliczności niniejszej sprawy jest fakt istniejącego zagospodarowania kwestionowanego terenu. Przede wszystkim należy podkreślić, iż określone w planie wskaźniki, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalna wysokość zabudowy obowiązują na przyszłość, w przypadku realizacji nowych inwestycji w oparciu o ustalenia takiego planu. Z mocy samej ustawy o p.z.p. i przepisu art. 35 tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

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 istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji: art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. w zakresie konieczności uwzględnia, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustaleń Studium.

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 nieścisłość 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.**

Wskazać przy tym należy, że stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w odniesieniu do jednostki terenowej, umożliwi zastosowanie art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p. w odpowiednim zakresie, przy czym ww. przepis musi znaleźć się w podstawie prawnej podejmowanej na nowo uchwały.

Wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie nadzorcze organ nadzoru brał pod uwagę fakt, że nie ma on możliwości redagowania uchwały, jak również nie ma uprawnień w zakresie władztwa planistycznego, by za organa gminy decydować o konkretnych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Rada Gminy Czosnów na mocy przywołanych powyżej przepisów zobligowana jest przy tym do uwzględnienia ustaleń obowiązującego Studium.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr X/59/2019 Rady Gminy Czosnów z 9 lipca 2019 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady"* 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 Sipiera

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

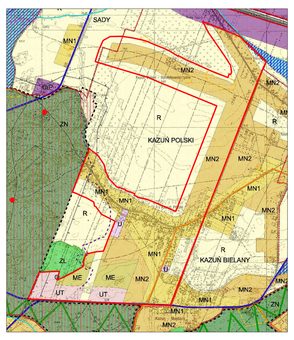
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- 15,0 WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ME TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
- UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- UW/Z TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY G (GŁÓWNEJ)
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICE ADMINISTRACYJNE
- natura GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "ŁĄKI KAZUŃSKIE"
- STREFA BUFOROWA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICA OBSZARÓW NARAŻONYCH NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- AZP 53-63/37 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- znacz.ewid. GRANICA STREFY OCHRONNEJ KOMPLEKSU WOJSKOWEGO NR 7205
- 25,75 ha ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

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,ME1-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE EKSTENSYWNE
- U-USŁUGOWE CELLI PUBLICZNEGO
- UT-USŁUGI TURYSTYKI
- R-TERENY ROLNE
- WS-WODY POWIERZCHNIOWE SRODLĄDOWE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- OBSZARY NATURA 2000-DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY I PUSZCZA KAMPINOSKA
- OBSZAR NATURA 2000-ŁĄKI KAZUŃSKIE
- GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY

KOMUNIKACJA

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

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- ZASIĘG POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO
- ORIENTACYJNE LINIE ZABUDOWY OD GRANICY KPN

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR X/59/2019
RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 9 LIPCA 2019 R.

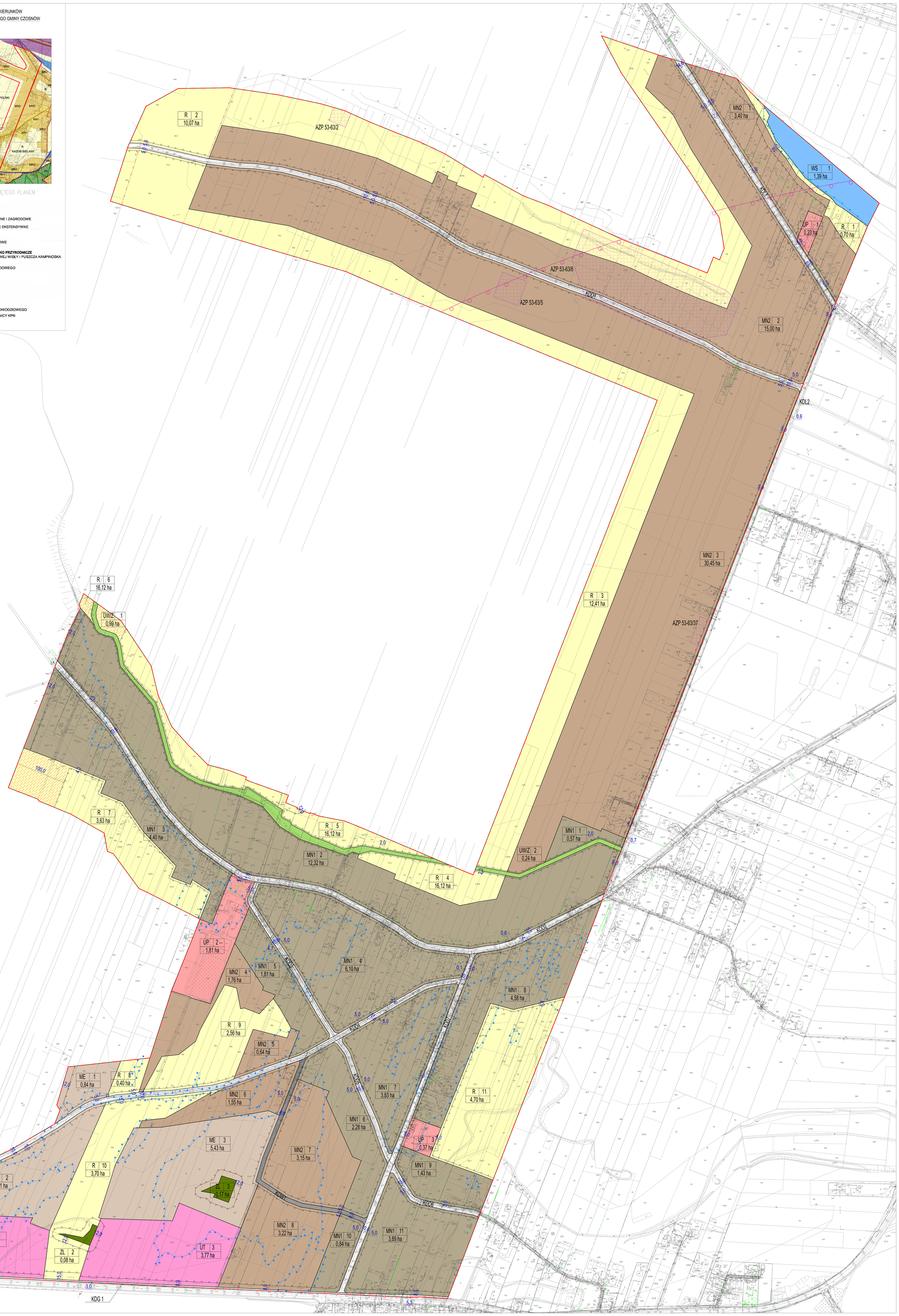
UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. 10093 Z DNIA 27 SIERPNIA 2019 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI KAZUŃ POLSKI ORAZ CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI SADY

SKALA 1:1 000

0 100 m 200 m

N

OPRACOWANIE:

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