DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2019 r.

Poz. 10094

UCHWAŁA NR X/60/2019
RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 9 lipca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry

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 XLIII/330/2017 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry, 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 Palmiry, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. 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) strefy bezpośredniego oddziaływania cmentarza;

6) strefy pośredniego oddziaływania cmentarza;

7) strefę buforową Kampinoskiego Parku Narodowego;

8) wymiarowania;

9) 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 Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granice Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;

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

4) numer AZP stanowiska archeologicznego;

5) 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.

§ 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 usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

4) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;

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

6) tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;

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

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

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

10) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 KDS, KDL, KDD i KD.

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 (za wyjątkiem budynków w zabudowie bliźniaczej) 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 10 planu.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych, a dla terenów oznaczonych symbolem UP4, MN1 i MN2 zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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 wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne, tereny UP traktuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów pomocy społecznej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest 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.

3. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w obrębie obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”.

4. 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.

5. 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

§ 12. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 53-64/4), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym 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

§ 13. 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.

Rozdział 6.
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 UP na 2000 m^2,

d) dla terenów U/P na 3000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,

b) dla terenów UP na 30,0 m,

c) dla terenów U/P na 50,0 m;

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

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustala się strefę pośredniego oddziaływania cmentarza o szerokości 500 m, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się strefę bezpośredniego oddziaływania cmentarza o szerokości 50 m, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W strefie, o której mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz budowy studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

§ 17. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 7 oznaczoną symbolem KDS 1 oraz poprzez drogę powiatową (ul. Kochanowskiego) znajdującą się poza planem.

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

1) dla terenów MN1, MN2:

- minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

2) dla terenów UP minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

3) dla terenów U/P minimum:

- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni obiektów produkcyjnych.

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 9.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 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.

§ 20. 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 tym w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,

b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,

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 tym w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,

b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,

c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;

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 10.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 21. 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.

§ 22. 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 a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi publicznej.

§ 23. 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.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9 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 jedno, 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 gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

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

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na:

- 800 m^2 dla jednego segmentu bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia ich do kanalizacji sanitarnej,

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

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 1.

2. Dla terenu MN1.1. w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12, § 15.1 oraz § 15.3.

3. Dla terenu MN1.2. w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.2 oraz § 15.4.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9., MN2.10 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 gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów od MN2.1 do MN2.9 na 70%,

- dla terenu MN2.10 na 60%,

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

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej

- dla terenów od MN2.1 do MN2.9 na 800 m2 dla jednego segmentu bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia ich do kanalizacji sanitarnej oraz 1200 m2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej,

- dla terenu MN2.10 na 1000 m^2;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 1.

2. Dla terenów MN2.1. oraz MN2.10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.1 oraz § 15.3.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem UP1, UP2, UP3, UP4 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające – budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne, obiekty sportu i rekreacji,

3) dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego o powierzchni nie większej niż 150 m2 powierzchni użytkowej w 1 budynku;

4) 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;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na:

- dla terenu UP1, UP2 na 1,8,

- dla terenu UP3, UP4 na 0,6,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na:

- dla terenu UP1, UP2 na 20%,

- dla terenu UP3, UP4 na 70%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na:

- dla terenu UP1, UP2 na 0,6,

- dla terenu UP3, UP4 na 0,3,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m^2.

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 1.

2. Dla terenu UP4 mają w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.4.

3. Dla terenu UP1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.1 oraz § 15.3.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem U/P1, U/P2, U/P3, U/P4, U/P5, U/P6 ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych o napięciu znamieniowym wyższym niż 1kV;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,5 m,

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

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,

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

5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy D a po przebudowie drogi krajowej nr 7 również z dróg o znaczeniu lokalnym: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, zlokalizowanych w terenach komunikacji oznaczonych symbolem KD;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 1.

2. Dla terenów U/P5, U/P6 ustala się realizację pasów zieleni wzdłuż granic tych terenów stykających się z granicą terenów oznaczonych symbolem MN2, o następujących zasadach zagospodarowania:

a) zastosowanie wszystkich pięter roślinności,

b) szerokość minimum 5 m,

c) udział w drzewostanie minimum 40% roślin zimozielonych,

d) zakaz utwardzania powierzchni ziemi.

3. Dla terenów U/P1, U/P2, U/P4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.1 oraz § 15.3.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R2, R3, R4, R5, R6, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) zakaz budowy budynków;

3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 1.

2. Dla terenów R2, R3, R4, R5, R6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.1 oraz § 15.3.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R7, R15, R16 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 od 4,0 do 12,0 m, 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) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11. 1.

2. Dla terenów R1 oraz R7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.1 oraz § 15.3.

3. Dla terenu R7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.2 oraz § 15.4.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem KDS1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy objętej planem, zmienną od 4,2 do 60,5 m w granicy pasa drogowego oraz od 119,0 do 332,6 m w granicy węzła.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się:

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających na 15,0 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 ustala się:

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenów KDD2, KDD6 na 10,0 m,

b) dla terenu KDD5, w granicy objętej planem, zmienną od 5,0 do 10,0 m,

c) dla terenu KDD9 zmienną od 10,0 do 24,7 m;

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

a) dla terenów KDD1, KDD8 na 12,0 m,

b) dla terenu KDD3 zmienną od 10,0 do 16,7 m,

c) dla terenu KDD4 zmienną od 7,7 do 8,3 m,

d) dla terenu KDD7 na 7,0 m.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenów KDW1, KDW3 na 6,0 m

b) dla terenu KDW2 na 8,0 m,

c) dla terenu KDW4 na 5,7 m,

d) dla terenu KDW5 zmienną od 6,0 do 8,0 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem KD1, KD2, KD3, KD4, KD5, KD6 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji;

2) lokalizację budowli oraz obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą oraz zarządzaniem ruchu drogowego;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, U/P w wysokości 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolem UP w wysokości 10%;

3) dla terenów oznaczonych symbolem R, KDS, KDL, KDD, KDW, KD w wysokości 0,1%.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

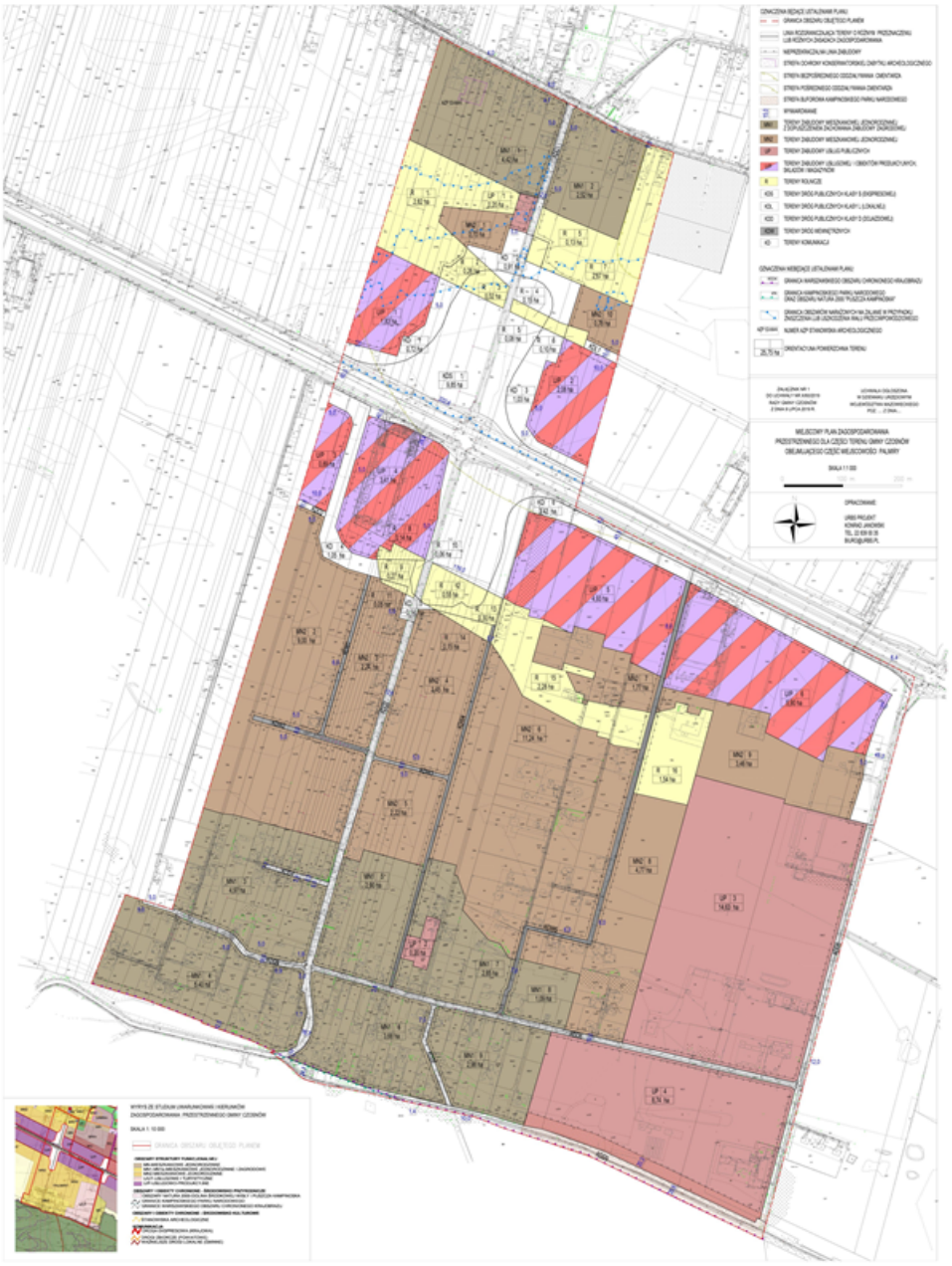
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/60/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r.

Rysunek planu w skali 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/60/2019
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	20.05.2019	T. B.	Przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną/zagrodową zgodnie z projektem działek sąsiednich	Palmiry dz. ew. nr 35 i 36	R7		X		X	Decyzja odmowna Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III
2	20.05.2019	L. F. A. F.	Brak zgody na poszerzenie drogi	Palmiry dz. ew. nr 146	KDW5		X		X	Częściowo uwzględnione - Poszerzenie działki drogowej nr ew. 147 odbędzie się częściowo z działki 154/17 i częściowo z działki 146
3	20.05.2019	L. F. A. F.	Brak zgody na wydzielenie drogi z przedmiotowej działki	Palmiry dz. ew. nr 193	KDW3		X		X	Projektowana droga będzie stanowiła ważny element układu komunikacyjnego. Ponadto położenie projektowanej drogi nie uległo zmianie w stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania

										przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 z dnia 2003-12-30
4	20.05.2019	Ł. Ś.	Wniosek o dopuszczenie możliwości budowy dachów płaskich	-	Par. 24, ust 1., pkt 3) lit e		X		X	Niezgodne z kierunkami wyznaczonymi w studium
5	20.05.2019	Ł. Ś.	Usunięcie zapisu „o długości większej niż 6,5 m”	-	Par. 24, ust. 1 pkt 5) lir. b		X		X	Brak możliwości modyfikacji – zapis wynika z aktu wyższego rzędu tj. z Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
6	20.05.2019	Ł. Ś.	Wyznaczenie w planie połączenia komunikacyjnego między ulicami Jaśminową a Różaną	-			X		X	Brak możliwości przeprowadzenia drogi na skutek obecnego zagospodarowania działek zabudową mieszkaniową

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/60/2019

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 Palmiry 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 1,8 mln złotych.

2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Palmiry 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 905 tys złotych.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2019 r.

Poz. 9852

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.151.2019.AK

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 12 sierpnia 2019 r.

dotyczy uchwały Nr X/60/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry.

Warszawa, 12 sierpnia 2019 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.151.2019.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/60/2019 Rady Gminy Czosnów z 9 lipca 2019 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry"*, w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: UP2, UP3 i UP4.

Uzasadnienie

Rada Gminy Czosnów, na sesji w dniu 9 lipca 2019 r., podjęła uchwałę Nr X/60/2019 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry"*.

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 jednostek terenowych oznaczonych symbolami: **UP2, UP3** i **UP4** 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:

- **UP2** stanowi obszar określony symbolem **MN1**, 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 – **60 % / 40 % dla zabudowy usługowej;**

  tymczasem z ustaleń § 26 ust. 1 pkt 4 i pkt 5 lit. d tiret pierwsze 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%;**
- **UP3** i **UP4** stanowią obszar określony symbolem **U/UT**, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi celu publicznego (instytut badawczy PAN) oraz tereny obsługi ruchu turystycznego i wypoczynku związanego z KPN, hotele, pensjonaty z gastronomią, terenowymi urządzeniami sportowymi, zielenią urządzoną, dla którego określono następujące standardy i wskaźniki zagospodarowania terenu (vide tekst studium str. 83): maksymalna wysokość zabudowy – **11 m do górnej najwyższej krawędzi dachu**, tymczasem z ustaleń § 26 ust. 1 pkt 4 lit. b

uchwały wynika, że maksymalna wysokość zabudowy określona została na poziomie **12,5 m zamiast 11 m.**

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 całych jednostek terenowych.**

W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **UP2**, **UP3** i **UP4** z uwagi na istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego polegające na sporządzeniu planu miejscowego z naruszeniem ustaleń obowiązującego Studium.

Odnosząc się w tym miejscu do wyjaśnień Gminy Czosnów (pismo z 7 sierpnia 2019 r. znak: BORG.0711.7.2019.MJ(3)) stanowiących odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego z 30 lipca 2018 r., znak: WNP-I.4131.151.2019.AK, organ nadzoru nie podziela stanowiska, że: *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu Gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry zachowuje (...) wskaźniki zagospodarowania terenu określone w studium."* oraz *„W związku z wprowadzeniem powyższego przeznaczenia terenów zastosowano wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zabudowy, określone w studium dla obszaru funkcjonalnego U – usługi celu publicznego (...)"*. Naruszenie studium dotyczy parametrów określonych w studium dla obszarów MN1 i U/UT, wpisujących się w określone tam funkcje. Tym samym przyjęcie parametrów i wskaźników, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 4 lit. a i b oraz pkt 5 lit. d tiret pierwsze uchwały, musi być poprzedzone zmianą ustaleń studium w odpowiednim zakresie.

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.

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.

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 całych jednostek terenowych, 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/60/2019 Rady Gminy Czosnów z 9 lipca 2019 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry"* 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 Sośnierz

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
- STREFA BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA
- STREFA POŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA
- STREFA BUFOROWA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- 15,0 WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- R TERENY ROLNICZE
- KDS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY S (EKSPRESOWEJ)
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KD TERENY KOMUNIKACJI

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- WOCHK GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- KPN GRANICA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO ORAZ OBSZARU NATURA 2000 "PUSZCZA KAMPINOSKA"
- GRANICA OBSZARÓW NARAŻONYCH NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- AZP 53-64/4 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- 25,75 ha ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR X/60/2019
RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 9 LIPCA 2019 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. 10094 Z DNIA 27 SIERPNIA 2019 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI PALMIRY

SKALA 1:1 000

0 100 m 200 m

N

OPRACOWANIE:

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

SKALA 1: 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- MN-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- U/UT-USŁUGOWE I TURYSTYCZNE
- U/P-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- OBSZARY NATURA 2000-DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY I PUSZCZA KAMPINOSKA
- GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA

- DROGA EKSPRESOWA (KRAJOWA)
- DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)