



**Miejscowy plan  
zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów  
obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice  
oraz część miejscowości Wólka Czosnowska**

**TEKST PLANU**

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Marianna Malinowska	847/89	
mgr inż. Grzegorz Malinowski		
mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska		

**Uchwała Nr XXI/191/2020  
Rady Gminy Czosnów  
z dnia 26 maja 2020 roku,**

**Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego  
poz. 7364, z dnia 6 lipca 2020 roku**

*Lipiec 2020 r.*

## Uchwała Nr XXI/191/2020

Rady Gminy Czosnów

z dnia 26 maja 2020 roku

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 t. j.), w związku z uchwałą Nr XXXV/273/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział I Przepisy wstępne**

##### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej planem, obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

##### § 2

#### 1. Przedmiot i zakres planu.

Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:
- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, wielkopowierzchniowych;
  - 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
  - 6) obszarów przestrzeni publicznych;
  - 7) granic terenów górniczych;
  - 8) obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 9) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
  - 10) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

### § 3

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub nie mniej niż 50% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i obejmuje mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni terenu działki budowlanej;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej, do powierzchni działki wyrażoną w procentach;
- 10) **budynku związanym z działalnością rolniczą** – należy przez to rozumieć budynek inwentarski, składowy, gospodarczy;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych;

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia ogólne

#### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
  - 5) wymiarowanie w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

#### § 5

1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1, MN2**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ME**;
  - 3) teren usług celu publicznego - oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**
  - 4) teren usług sakralnych - oznaczony na rysunku planu symbolem **UKs**
  - 5) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
  - 6) drogi i ulice – oznaczone na rysunku planu symbolem:
    - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;
    - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
    - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**;
    - d) tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem **KPJ**.
2. W planie ustala się następujące symbole cyfrowe przy ustalaniu przeznaczenia terenów:
  1. Jesionka
  2. Małocice
  3. Wólka Czosnowska

## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 6

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
  - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;
  - 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
  - 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 6) maksymalną wysokość budynku;
  - 7) geometrię dachu.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych sytuowania budynków.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.
4. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w ramach dotychczasowych parametrów.
5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Budowę:
  - 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
  - 3) dróg wewnętrznych;
  - 4) ścieżek rowerowych;
  - 5) małej architektury;
  - 6) oświetlenia;
  - 7) urządzeń budowlanych;
  - 8) infrastruktury technicznej;traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania, w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.
8. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:
  - 1) okapów i gzymsów – o 0,80 m;
  - 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30 m.
9. Ustala się, że wysokość nowych budynków mieszkalnych w plombach wśród istniejącej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połaci dachowych, linią gzymsu, okapu, kalenicy.
10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 17.
11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

- 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

### § 7

1. Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala następujące zasady:
  - 1) na obszarze opracowania wskazuje się następujące obszary chronione:
    - a) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – powołanego na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 42 poz. 870);
    - b) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
    - c) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”;
  - 2) zasady ochrony obszarów wymienionych w punkcie 1 a), b) c) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi w. w. terenów chronionych;
  - 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

### § 8

Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

### § 9

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu. Dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: **MN1, MN2, ME** przyjmuje się wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla terenu zabudowy oznaczonej w planie symbolem **2Up-1** wielkości określonych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

### § 10

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych ustala się:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

- 2) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 3) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 5) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na nieprzepuszczalnym podłożu;
- 6) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi.

#### § 11

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) zakaz lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### § 12

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### § 13

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 53-63/12 w miejscowości Jesionka oraz o nr ew. AZP 53-63/15 w miejscowości Wólka Czosnowska) w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
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.

## **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

### § 14

Na obszarze objętym planem występują:

- 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 7 do § 12;
- 2) obszar objęty opracowaniem planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – ustalenia zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 3) tereny objęte ochroną konserwatorską i wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustalenia zawarte są w §13.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### § 15

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
  - 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

#### § 16

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń nadziemnych Portu Lotniczego Warszawa –Modlin:
  - a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2011;
  - b) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/M/B/1091/1/2008;
  - c) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;
- 2) w strefach o których mowa w pkt. 1 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 138,0 m nad poziom morza;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej niż: dla terenów MN1 (poza terenem 1MN1-5), 3MN2-2, Up i UKs - do 11,0 m od poziomu terenu, dla terenów MN2 (poza terenem 3MN2-2) - do 9,9 m od poziomu terenu, dla terenów ME oraz terenu 1MN1-5 - do 9,4 m od poziomu terenu;



## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### § 17

1. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
  - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.
4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:
  - 1) drogi powiatowe klasy lokalnej **KDL**;
  - 2) drogi gminne klasy dojazdowej **KDD**;
  - 3) drogi wewnętrzne **KDW**;
  - 4) ciągi pieszo-jezdne **KPJ**.
7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
  - 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, dla terenów usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.
  - 2) miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w granicy działki budowlanej do której inwestor ma tytuł prawny.
  - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
  - 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
  - 5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
9. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm;

- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
  - 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych.
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki”, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, z sieci gazowej średniego ciśnienia;
  - 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
  - 3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
  - 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.
13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
- 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
  - 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
  - 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:
- 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
  - 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 18

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolniczego wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

**Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 19

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów MN1, MN2, ME.

**Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

§ 20

Granice terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające teren drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL-1.

**Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

§ 21

1. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**, ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem **KPJ**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające teren usług celu publicznego (szkoły podstawowej) oznaczony symbolem **2Up-1**.
2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

## Rozdział III

### Przepisy szczegółowe

#### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

#### § 22

Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów:

1. Karta terenu: **od 1MN1-1 do 1MN1-5, 2MN1-1, 2MN1-2, 3MN1-1, 3MN1-2;**

Symbol terenu: <b>MN1</b>		
1)	przeznaczenie terenu	<b>podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej; <b>uzupełniające:</b> usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: - 1000 m <sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 m <sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%, (40% dla zabudowy usługowej); e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; g) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 11,0 m, (dla terenu 1MN1-5 – do 9,4 m), 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) ustala się możliwość realizacji budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego; i) wysokość budynków wymienionych w pkt. 2 lit. h - do 6,0m, 1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia według §15; b) minimalna powierzchnia działki: - 1000 m <sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 m <sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) minimalna szerokość frontu działki: - 20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według §13;

5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;</li> <li>b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego;</li> <li>c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;</li> <li>d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2;</li> <li>e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;</li> </ul>
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według §17;

2. Karta terenu: **1MN2-1, 1MN2-2, 2MN2-1, 3MN2-1, 3MN2-2;**

<b>Symbol terenu: MN2</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<p><b>podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;</p> <p><b>uzupełniające:</b> usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1200 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących;</li> <li>- 800 m<sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji</li> </ul> </li> <li>c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;</li> <li>d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%, (40% dla zabudowy usługowej);</li> <li>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;</li> <li>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;</li> <li>g) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 9,9 m, (dla terenu 3MN2-2 – do 11,0 m), 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°;</li> <li>h) ustala się możliwość realizacji budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;</li> <li>i) wysokość budynków wymienionych w pkt. 2 lit. h - do 6,0m, 1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°;</li> </ul>

3)	zasady scalania i podziału nieruchomości	<p>a) obowiązują ustalenia według § 15;</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1200 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących;</li> <li>- 800 m<sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji;</li> </ul> <p>c) minimalna szerokość frontu działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących;</li> <li>- 10 m dla zabudowy bliźniaczej;</li> </ul>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12;</p> <p>b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;</p>
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<p>a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;</p> <p>b) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;</p> <p>c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego;</p> <p>d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według §16 pkt. 1 i 2;</p> <p>e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;</p>
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według §17;

### 3. Karta terenu: **1ME-1, 1ME-2, 2ME-1, 2ME-2, 3ME-1, 3ME-2;**

Symbol terenu: <b>ME</b>		
1)	przeznaczenie terenu	<p><b>podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;</p> <p><b>uzupełniające:</b> usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2400 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;</p> <p>d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;</p> <p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;</p> <p>g) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego - do 9,4 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o spadku 20° – 60°;</p> <p>h) ustala się możliwość realizacji budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;</p> <p>i) wysokość budynku garażowego/gospodarczego: do 6,0 m –</p>

		1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°; j) na terenie oznaczonym symbolem: <b>3ME-2</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia według § 13;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki: - 2400 m <sup>2</sup> ; c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

#### 4. Karta terenu **2Up-1**;

	Symbol terenu: <b>Up</b>	
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> teren usług celu publicznego, z zakresu oświaty, służby zdrowia, kultury itp.; <b>uzupełniające:</b> jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m <sup>2</sup> ; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%; d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %; e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0; g) wysokość zabudowy: do 11,0 m, dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60 °;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według §15; b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m <sup>2</sup> ; c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według §7 do §12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według §13;

5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	<p>a) teren przeznaczony pod zabudowę usługową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;</p> <p>b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</p> <p>c) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;</p> <p>d) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;</p> <p>e) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według §16 pkt. 1 i 2;</p> <p>f) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według §16 pkt. 3;</p>
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

#### 5. Karta terenu **1UKs-1**;

	Symbol terenu: <b>UKs</b>	
1)	przeznaczenie terenu:	<p><b>podstawowe:</b> teren usług sakralnych;</p> <p><b>uzupełniające:</b> jedno mieszkanie w budynku jednorodzinym wolnostojącym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleni;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;</p> <p>d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;</p> <p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;</p> <p>g) wysokość zabudowy: do 11,0 m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°;</p>
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	<p>a) obowiązują ustalenia według § 15;</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	<p>a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do §12;</p> <p>b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według w § 13;</p>
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	<p>a) teren przeznaczony pod zabudowę usługową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;</p> <p>b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</p> <p>c) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;</p> <p>d) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru</p>



		Chronionego Krajobrazu; e) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; f) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

6. Karta terenu: **1R-1, 1R-2, 2R-1, 3R-1;**

Symbol terenu: <b>R</b>		
1)	przeznaczenie terenu	<b>podstawowe:</b> tereny rolnicze, sady, łąki, pastwiska oraz nieużytki rolne; <b>uzupełniające:</b> dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Dopuszcza się zabudowę zagrodową na następujących zasadach: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m <sup>2</sup> ; b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%; c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,01; e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,5; f) wysokość budynku mieszkalnego: do 9,0 m, 2 kondygnacje (w tym 2-ga – jako poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, w pozostałych budynkach dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°; g) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie oraz związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym; h) wysokość zabudowy wymienionej w pkt. 2 lit. g - do 6,0 m, 1 kondygnacja; i) na terenie oznaczonym symbolem <b>1R-2</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia według § 13;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Obowiązują ustalenia zawarte według § 7 do § 12, ponadto ustala się m.in. a) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej poza lokalizacją budynków służących rolnictwu; b) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych; c) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów; d) zakaz zakładania i budowy stacji paliw; e) zakaz lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych;

4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) tereny rolne - ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych;</li> <li>b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;</li> <li>c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;</li> <li>d) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</li> <li>e) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2;</li> <li>f) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;</li> </ul>
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17;</li> <li>b) dopuszcza się realizację inwestycji infrastrukturalnych oraz ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> </ul>

#### 7. Karta terenu **3KDL-1**;

Symbol terenu: <b>KDL</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12,0m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12;</li> <li>b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;</li> </ul>
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</li> <li>b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;</li> <li>c) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2;</li> <li>d) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;</li> </ul>
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

#### 8. Karta terenu :**1KDD-1, 2KDD-1, 3KDD-1**;

Symbol terenu: <b>KDD</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m;

3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; c) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; d) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

#### 9. Karta terenu: **1KDW-1, 1KDW-2;**

Symbol terenu: <b>KDW</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

#### 10. Karta terenu: **1KPJ-1, 1KPJ-2, 2KPJ-1, 2KPJ-2, 3KPJ-1, 3KPJ-2;**

Symbol terenu: <b>KPJ</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> tereny ciągów pieszo-jezdných;
2)	zasady zagospodarowania	a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do

	terenu	12,0 m; b) dla terenu oznaczonego symbolem 3KPJ-2 – szerokość zmienna od 1,0 m do 8,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia końcowe**

##### **§ 23**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów, z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30.12.2003 r.

##### **§ 24**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

##### **§ 25**

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

**Przewodniczący Rady Gminy**



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 lipca 2020 r.

Poz. 7364

### UCHWAŁA NR XXI/191/2020 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 26 maja 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 t. j.), w związku z uchwałą Nr XXXV/273/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej planem, obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Przedmiot i zakres planu. Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, wielkopowierzchniowych;
- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 6) obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) granic terenów górniczych;
- 8) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- 10) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub nie mniej niż 50% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i obejmuje mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni terenu działki budowlanej;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej, do powierzchni działki wyrażoną w procentach;
- 10) **budynku związanym z działalnością rolniczą** – należy przez to rozumieć budynek inwentarski, składowy, gospodarczy;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych;

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

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

§ 5. 1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1, MN2**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ME**;
- 3) teren usług celu publicznego - oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**
- 4) teren usług sakralnych - oznaczony na rysunku planu symbolem **UKs**
- 5) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 6) drogi i ulice – oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;
  - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
  - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**;
  - d) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem **KPJ**.

2. W planie ustala się następujące symbole cyfrowe przy ustalaniu przeznaczenia terenów:

1. Jesionka
2. Małocice
3. Wólka Czosnowska

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) maksymalną wysokość budynku;
- 7) geometrię dachu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych sytuowania budynków.

3. Zachowuje się istniejącą zabudowę spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.

4. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w ramach dotychczasowych parametrów.

5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

6. Budowę:

- 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
- 3) dróg wewnętrznych;
- 4) ścieżek rowerowych;
- 5) małej architektury;
- 6) oświetlenia;
- 7) urządzeń budowlanych;
- 8) infrastruktury technicznej; traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania, w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

8. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:

- 1) okapów i gzymsów – o 0,80 m;
- 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30 m.

9. Ustala się, że wysokość nowych budynków mieszkalnych w plombach wśród istniejącej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połaci dachowych, linią gzymsu, okapu, kalenicy.

10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 17.

11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

- 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;



- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7.1. Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala następujące zasady:

- 1) na obszarze opracowania wskazuje się następujące obszary chronione:
  - a) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – powołanego na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 42 poz. 870);
  - b) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
  - c) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”;
- 2) zasady ochrony obszarów wymienionych w punkcie 1 a), b) c) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi w. w. terenów chronionych;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu. Dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: **MN1**, **MN2**, **ME** przyjmuje się wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla terenu zabudowy oznaczonej w planie symbolem **2Up-1** wielkości określonych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych ustala się:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 3) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 5) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na nieprzepuszczalnym podłożu;
- 6) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi.

**§ 11. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) zakaz lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykroczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.

2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 13. 1.** Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 53-63/12 w miejscowości Jesionka oraz o nr ew. AZP 53-63/15 w miejscowości Wólka Czosnowska) w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych****§ 14.** Na obszarze objętym planem występują:

- 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 7 do § 12;
- 2) obszar objęty opracowaniem planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – ustalenia zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 3) tereny objęte ochroną konserwatorską i wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustalenia zawarte są w § 13.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy****§ 16.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń nadziemnych Portu Lotniczego Warszawa –Modlin:
  - a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2011;
  - b) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/M/B/1091/1/2008;

- c) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;
- 2) w strefach o których mowa w pkt. 1 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 138,0 m nad poziom morza;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej niż: dla terenów MN1 (poza terenem 1MN1-5), 3MN2-2, Up i UKs - do 11,0 m od poziomu terenu, dla terenów MN2 (poza terenem 3MN2-2) - do 9,9 m od poziomu terenu, dla terenów ME oraz terenu 1MN1-5 - do 9,4 m od poziomu terenu;

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.

3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
- 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.

4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:

- 1) drogi powiatowe klasy lokalnej **KDL**;
- 2) drogi gminne klasy dojazdowej **KDD**;
- 3) drogi wewnętrzne **KDW**;
- 4) ciągi pieszo-jezdne **KPJ**.

7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, dla terenów usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.
- 2) miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w granicy działki budowlanej do której inwestor ma tytuł prawny.
- 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;

4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

9. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm;

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;

3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki”, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, z sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;

3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;

2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.

13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;

2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;

4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten

i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

- 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
- 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 18. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolniczego wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

### **Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa**

#### **w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 19. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów MN1, MN2, ME.

### **Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

§ 20. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające teren drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL-1.

### **Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

§ 21. 1. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**, ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem **KPJ**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające teren usług celu publicznego (szkoły podstawowej) oznaczony symbolem **2Up-1**.

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

## **Rozdział 3.**

### **Przepisy szczegółowe Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;**

§ 22. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów:

1. Karta terenu: od 1MN1-1 do 1MN1-5, 2MN1-1, 2MN1-2, 3MN1-1, 3MN1-2;

Symbol terenu: <b>MN1</b>	
1)	przeznaczenie terenu <b>podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem zachowania zabudowy

		zagrodowej; <b>uzupełniające:</b> usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: - 1000 m <sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 m <sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c)maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d)minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%, (40% dla zabudowy usługowej); e)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; f)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; g)wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 11,0 m, (dla terenu 1MN1-5 – do 9,4 m), 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h)ustala się możliwość realizacji budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego; i)wysokość budynków wymienionych w pkt. 2 lit. h - do 6,0m, 1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a)obowiązują ustalenia według §15; b)minimalna powierzchnia działki: -1000 m <sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -800 m <sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c)minimalna szerokość frontu działki: -20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -10 m dla zabudowy bliźniaczej;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według §13;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a)tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; c)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d)tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; e)tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według §17;

## 2. Karta terenu: 1MN2-1, 1MN2-2, 2MN2-1, 3MN2-1, 3MN2-2;

Symbol terenu: MN2		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej; <b>uzupełniające:</b> usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
2)	zasady kształtowania	a)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

	zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: -1200 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -800 m<sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji</p> <p>c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;</p> <p>d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%, (40% dla zabudowy usługowej);</p> <p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;</p> <p>g) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 9,9 m, (dla terenu 3MN2-2 – do 11,0 m), 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°;</p> <p>h) ustala się możliwość realizacji budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;</p> <p>i) wysokość budynków wymienionych w pkt. 2 lit. h - do 6,0m, 1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°;</p>
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości	<p>a) obowiązują ustalenia według § 15;</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki: -1200 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -800 m<sup>2</sup> na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji;</p> <p>c) minimalna szerokość frontu działki: -20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; -10 m dla zabudowy bliźniaczej;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12;</p> <p>b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;</p>
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<p>a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;</p> <p>b) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;</p> <p>c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego;</p> <p>d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według §16 pkt. 1 i 2;</p> <p>e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;</p>
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według §17;

### 3. Karta terenu: 1ME-1, 1ME-2, 2ME-1, 2ME-2, 3ME-1, 3ME-2;

Symbol terenu: <b>ME</b>		
1)	przeznaczenie terenu	<p><b>podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;</p> <p><b>uzupełniające:</b> usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2400 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;</p> <p>d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;</p> <p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;</p>

		<p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;</p> <p>g) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego - do 9,4 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o spadku 20° – 60°;</p> <p>h) ustala się możliwość realizacji budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;</p> <p>i) wysokość budynku garażowego/gospodarczego: do 6,0 m – 1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°;</p> <p>j) na terenie oznaczonym symbolem: <b>3ME-2</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia według § 13;</p>
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości	<p>a) obowiązują ustalenia według § 15;</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki: - 2400 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12;</p> <p>b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;</p>
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<p>a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;</p> <p>b) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;</p> <p>c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</p> <p>d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2;</p> <p>e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;</p>
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

#### 4. Karta terenu **2Up-1**;

	Symbol terenu: <b>Up</b>	
1)	przeznaczenie terenu:	<p><b>podstawowe:</b> teren usług celu publicznego, z zakresu oświaty, służby zdrowia, kultury itp.;</p> <p><b>uzupełniające:</b> jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleni;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;</p> <p>d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;</p> <p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;</p> <p>g) wysokość zabudowy: do 11,0 m, dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60 °;</p>
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	<p>a) obowiązują ustalenia według §15;</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	<p>a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według §7 do §12;</p> <p>b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według §13;</p>



5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)teren przeznaczony pod zabudowę usługową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; d)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; e)tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według §16 pkt. 1 i 2; f)tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według §16 pkt. 3;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

5. Karta terenu **1UKs-1;**

	Symbol terenu: <b>UKs</b>	
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> teren usług sakralnych; <b>uzupełniające:</b> jedno mieszkanie w budynku jednorodzinny wolnostojącym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m <sup>2</sup> ; c)maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d)minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %; e)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; f)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6; g)wysokość zabudowy: do 11,0 m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a)obowiązują ustalenia według § 15; b)minimalna powierzchnia działki – 700 m <sup>2</sup> ; c)minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do §12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według w § 13;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a)teren przeznaczony pod zabudowę usługową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska; b)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; d)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; e)tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; f)tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

6. Karta terenu: **1R-1, 1R-2, 2R-1, 3R-1;**

Symbol terenu: <b>R</b>		
1)	przeznaczenie terenu	<b>podstawowe:</b> tereny rolnicze, sady, łąki, pastwiska oraz nieużytki rolne; <b>uzupełniające:</b> dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Dopuszcza się zabudowę zagrodową na następujących zasadach: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m <sup>2</sup> ; b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%; c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,01; e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,5; f) wysokość budynku mieszkalnego: do 9,0 m, 2 kondygnacje (w tym 2-ga – jako poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, w pozostałych budynkach dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°; g) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie oraz związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym; h) wysokość zabudowy wymienionej w pkt. 2 lit. g - do 6,0 m, 1 kondygnacja; i) na terenie oznaczonym symbolem <b>1R-2</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia według § 13;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Obowiązują ustalenia zawarte według § 7 do § 12, ponadto ustala się m.in. a) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej poza lokalizacją budynków służących rolnictwu; b) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych; c) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów; d) zakaz zakładania i budowy stacji paliw; e) zakaz lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny rolne - ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; e) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; f) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17; b) dopuszcza się realizację inwestycji infrastrukturalnych oraz ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Karta terenu **3KDL-1**;

Symbol terenu: <b>KDL</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2)	zasady zagospodarowania	szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12,0m;

	terenu	
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; b)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; c)tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; d)tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

## 8. Karta terenu :1KDD-1, 2KDD-1, 3KDD-1;

Symbol terenu: <b>KDD</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; c)tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; d)tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

## 9. Karta terenu: 1KDW-1, 1KDW-2;

Symbol terenu: <b>KDW</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

		d)tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; e)tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

10. Karta terenu: **1KPJ-1, 1KPJ-2, 2KPJ-1, 2KPJ-2, 3KPJ-1, 3KPJ-2;**

Symbol terenu: <b>KPJ</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>podstawowe:</b> tereny ciągów pieszo-jezdnych;
2)	zasady zagospodarowania terenu	a)szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 12,0 m; b)dla terenu oznaczonego symbolem 3KPJ-2 – szerokość zmienna od 1,0 m do 8,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a)w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b)w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a)tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b)tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c)tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d)tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; e)tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

**Rozdział 3.  
Ustalenia końcowe**

§ 23. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów, z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30.12.2003 r.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Zielski**



## Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/191/2020

## Rady Gminy Czosnów

z dnia 26 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska										
Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie:										
od 22.01.2019r. do 13.02.2019r., Termin wnoszenia uwag – do dnia 01.03.2019r., od 14.05.2019r. do 05.06.2019r., Termin wnoszenia uwag - do dnia 21.06.2019r. oraz od 15.10.2019r. do 06.11.2019r., Termin wnoszenia uwag - do dnia 22.11.2019r.										
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czosnów Załącznik do uchwały nr XXI/191/2020 z dnia 26.05.2020r.		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2019-03-01	Mieszkańcy wsi Jesionka: D. W., Z. W., P. J., W. J., J. D., F. P., K. B., R. N., W. K., A. P., D. D., B. D., T. N., A. S., M. J., E. S.;	Brak zgody na budowę drogi (ciągu pieszo-jezdnego) 1KPJ-1. Propozycja innej lokalizacji drogi;	1KPJ-1	dz. ew. nmr 111, 115, 117, 120, 122, 124, 126, 134, 136, 138 obr. Jesionka	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Przebieg ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ-1 zostanie zmieniony.
2	2019-06-17	W. W.	Brak zgody na przebieg drogi (ciągu pieszo-jezdnego) 1KPJ-1 przez działkę Wsniokodawcy, o nr ew. 109/1. Propozycja innej lokalizacji drogi - na dz. ew. nr 105;	1KPJ-1	dz. ew. nr 109/1 obr. Jesionka	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Przebieg ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ-1 zostanie zmieniony.
3	2019-06-18	D. W., Z. W.	Brak zgody na planowaną drogę (ciąg pieszo-jezdnego) 1KPJ-1;	1KPJ-1	dz. ew. nr 111 obr. Jesionka	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Przebieg ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ-1 zostanie zmieniony.
4	2019-10-24	J. D., M. D.; G. P., M. B.	Protest - brak zgody na budowę drogi (ciągu pieszo-jezdnego) 1KPJ-1. Propozycja innej lokalizacji drogi;	1KPJ-1	dz. ew. nmr 117, 120, 122 obr. Jesionka		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ciąg pieszo-jezdnego 1KPJ-1 zapewni obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN2-1) oraz umożliwi jej zabezpieczenie w przypadku przyszłych podziałów działek budowlanych.

5	2019-11-22	M. D., L. D.	Wniosek o przedłużenie odrolnienia działek wzdłuż drogi 1KDD-1 oraz poprowadzenie drogi w połowie dz. ew. nr 117 lub przedłużenie odrolnienia dz. ew. nr 117 o około 20 m, a na pozostałej części działki wykup przez gminę w cenie 65 zł netto za metr, lub zam	1R-1	dz. ew. nr 117 obr. Jesionka		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Propozycja dotycząca odrolnienia działki jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla wnioskowanych terenów przewidują przeznaczenie - tereny rolne, a plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustal
---	------------	--------------	--	------	------------------------------	--	-----------------	-----------------	---

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/191/2020  
Rady Gminy Czosnów  
z dnia 26 maja 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY GMINY CZOSNÓW**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w uchwale nr XXI/191/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Czosnów określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2019r., poz. 869 t. j.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:

- budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- budowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych i sieci telekomunikacyjnych;

3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.

4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.

5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Zielski**



