

## **UCHWAŁA NR XXI/190/2020**

### **RADY GMINY CZOSNÓW**

**z dnia 26 maja 2020 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin-Dzieskanówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Czosnów Nr XLIII/328/2017 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin-Dzieskanówek, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin-Dzieskanówek, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) granicę Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) strefę buforową Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 4) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:
  - a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 3) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

## **Rozdział 2**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

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

- 1) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 7 planu.

## **Rozdział 3**

### **Ochrona środowiska oraz przyrody**

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, teren oznaczony symbolem MN2 wskazuje się jako teren mieszkaniowy.

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

2. Na części obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”.

3. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

## **Rozdział 4**

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

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenu MN2 na 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

## **Rozdział 5**

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

§ 14. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się teren gminnej drogi publicznej klasy D (dojazdowej) oznaczonej symbolem KDD.

§ 15. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Sadową oznaczoną symbolem KDD 1.

§ 16.1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla terenu MN2:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<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.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

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

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

§ 18. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
  - b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,

- c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych, z jednoczesnym zakazem stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowości;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 7**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

#### § 19. Budowę:

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

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

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

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

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

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

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem MN2.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
  - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy od 4,3 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
- 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej;

6) że w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 3.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz budowy budynków i budowli;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 4) że w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,0 m do 4,6 m (szerokość drogi 10,0 m);
- 3) że w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 3.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe**

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN2 w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem R oraz KDD w wysokości 0,1%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 lipca 2020 r.

Poz. 7365

### UCHWAŁA NR XXI/190/2020 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 26 maja 2020 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin Dziekanówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Czosnów Nr XLIII/328/2017 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin-Dziekanówek, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin Dziekanówek, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

**§ 2.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) granicę Kampinoskiego Parku Narodowego oraz granicę Obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;



- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) strefę buforową Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 4) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:
  - a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 3) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

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

- 1) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 7 planu.

### **Rozdział 3. Ochrona środowiska oraz przyrody**

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

**§ 10.** W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, teren oznaczony symbolem MN2 wskazuje się jako teren mieszkaniowy.

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

2. Na części obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”.

3. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

### **Rozdział 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenu MN2 na 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

### **Rozdział 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 14.** Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się teren gminnej drogi publicznej klasy D (dojazdowej) oznaczonej symbolem KDD.

**§ 15.** Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Sadową oznaczoną symbolem KDD 1.

**§ 16. 1.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla terenu MN2:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<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.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

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

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

§ 18. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
  - b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,
  - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych, z jednoczesnym zakazem stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowości;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub niepowodujących emisji;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 19. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,

- dróg wewnętrznych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,
- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i nie wyższe niż 15 kV traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

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

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

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

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem MN2.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
  - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy od 4,3 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
  - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
    - 800 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
    - 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej;
- 6) że w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 3.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz budowy budynków i budowli;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 4) że w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,0 m do 4,6 m (szerokość drogi 10,0 m);
- 3) że w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 3.

## **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN2 w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem R oraz KDD w wysokości 0,1%.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

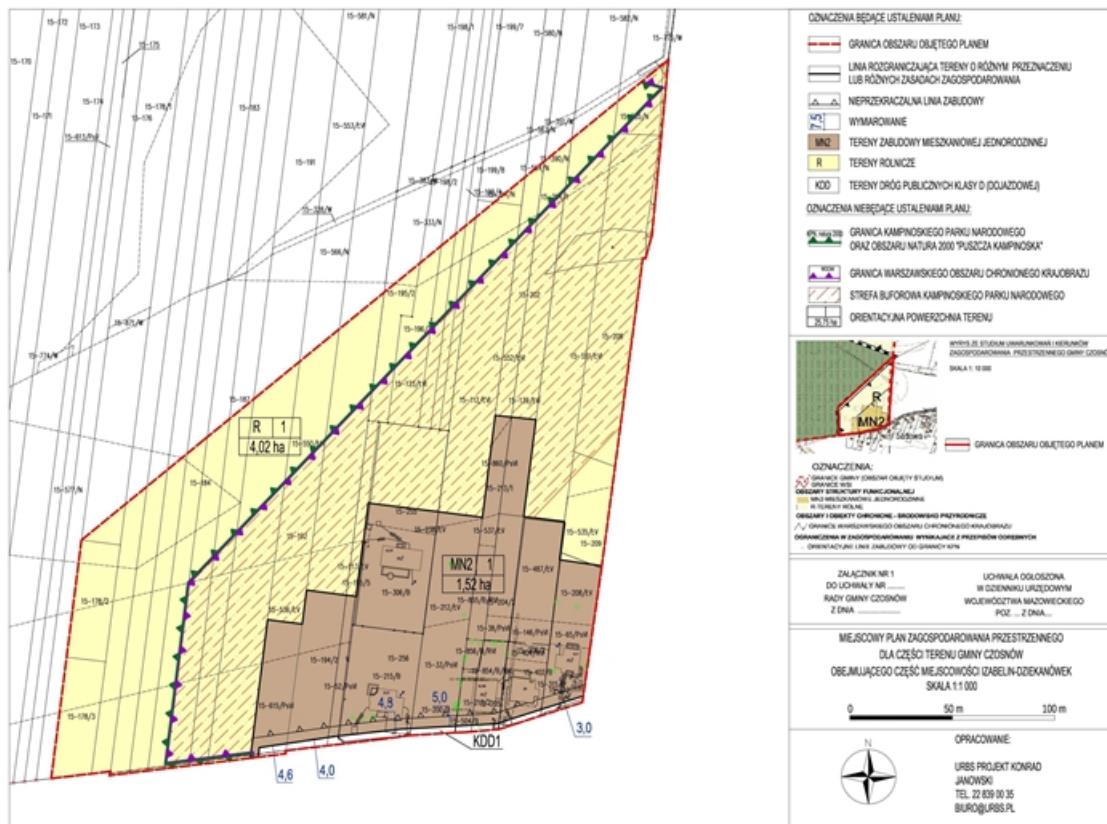
Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Zielski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/190/2020

Rady Gminy Czosnów z dnia 26.05.2020 r.

Rysunek planu w skali 1:1000



- ODZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - WYMIAROWANIE
  - MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - R TERENY ROLNICZE
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWE)
- ODZNACZENIA NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICA KAMPINSKIEGO PARKU NARODOWEGO ORAZ OBSZARU NATURA 2000 "PUŚCZA KAMPINSKA"
  - GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - STREFA BUFOROWA KAMPINSKIEGO PARKU NARODOWEGO
  - ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU



- ODZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU (OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM)
  - GRANICA OBSZARU STRUKTURALNO-FUNKCYJALNEGO
  - OBSZAR WYKONAWCZY ZAGOSPODAROWANIA
  - WYKONAWCZY WYKONAWCZY
  - OBSZAR WYKONAWCZY WYKONAWCZY
  - OBSZAR WYKONAWCZY WYKONAWCZY
  - OBSZAR WYKONAWCZY WYKONAWCZY
  - OBSZAR WYKONAWCZY WYKONAWCZY
  - OBSZAR WYKONAWCZY WYKONAWCZY
  - OBSZAR WYKONAWCZY WYKONAWCZY

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR... RADY GMINY CZOSNÓW Z DZIA... Z DZIA...

LICZANJA OŚWIADCZENIA W CIĘŻNIKU URZĘDOWYM WOLEJOWICZNA MAZOWIECKIEGO POC... Z DZIA...

MEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI IZABELN-OZIEKANÓWEK SKALA 1:1 000

0 50 m 100 m

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

## Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/190/2020

Rady Gminy Czosnów z dnia 26.05.2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1										

**W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.**

## Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/190/2020

Rady Gminy Czosnów z dnia 26.05.2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Czosnów postawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) – zadania własne Gminy Czosnów, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Czosnów.

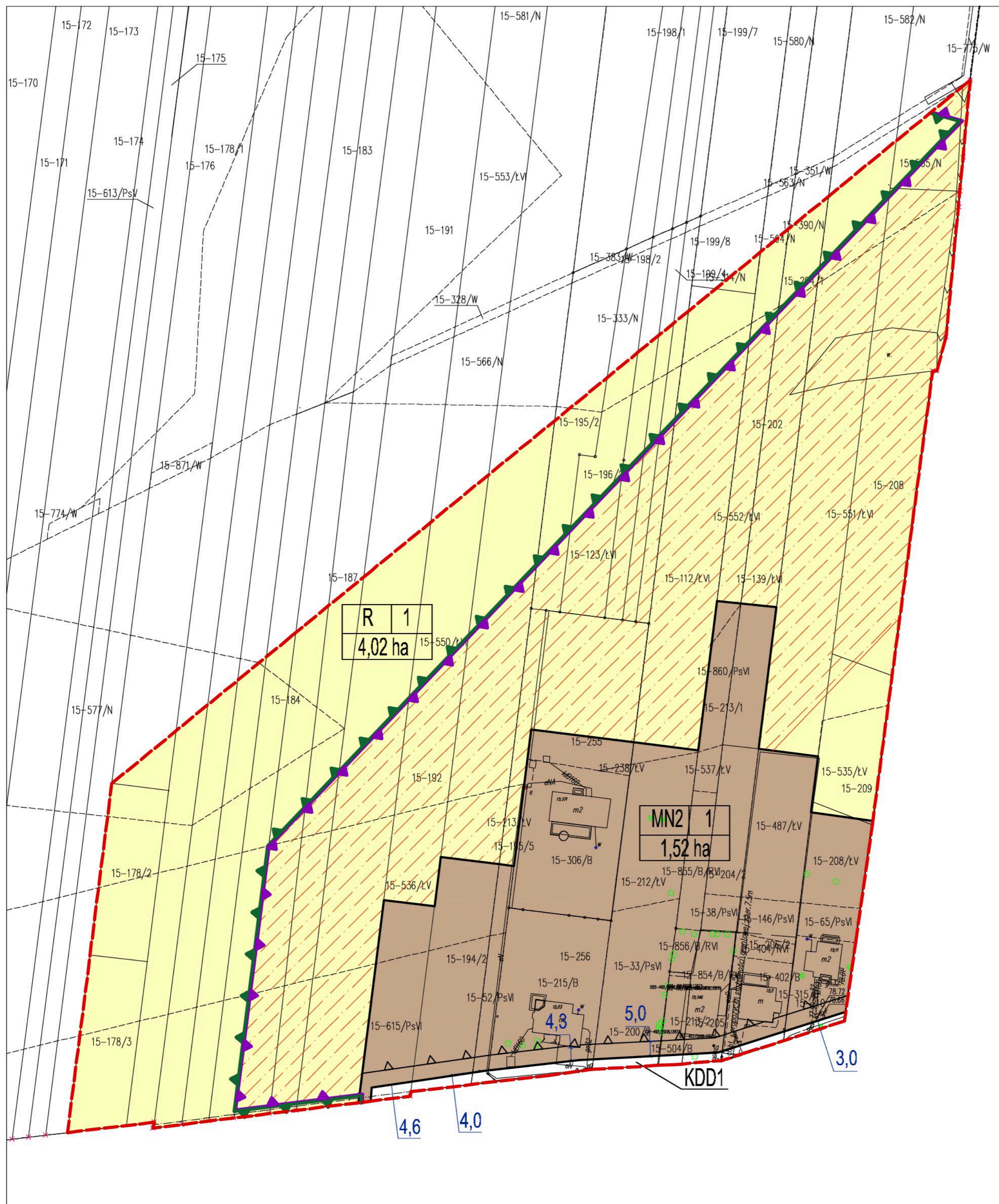
3. Wydatki majątkowe Gminy Czosnów, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Czosnów oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.






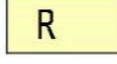

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

- 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Izabelin-Dziekanówek szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 94 tys. złotych.
- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Izabelin-Dziekanówek szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 530 tys. złotych.




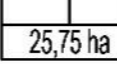


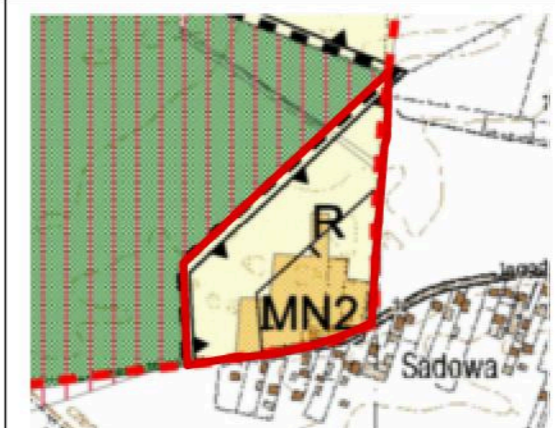


**OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIAROWANIE
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ROLNICZE
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)

**OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**







-  GRANICA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO ORAZ OBSZARU NATURA 2000 "PUSZCZA KAMPINOSKA"
-  GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  STREFA BUFOROWA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
-  ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOŃ  
SKALA 1: 10 000

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

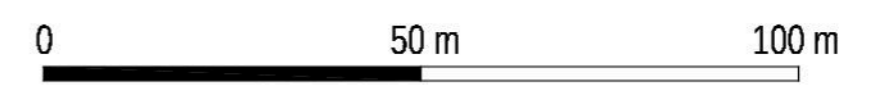
**OZNACZENIA:**

-  GRANICE GMINY (OBSZAR OBJĘTY STUDIUM)
-  GRANICE WSI
- OBZASY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ**
-  MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
-  R-TERENY ROLNE
- OBZASY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
-  GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OGRA NICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
-  ORIENTACYJNE LINIE ZABUDOWY OD GRANICY KPN

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXI/190/2020  
RADY GMINY CZARNOŃ  
Z DNIA 26.05.2020

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO  
POZ. 2020.7365; Ogłoszony: 06.07.2020

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZARNOŃ  
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI IZABELIN-DZIEKANÓWEK  
SKALA 1:1 000



OPRACOWANIE:

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