DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 czerwca 2021 r.

Poz. 5203

UCHWAŁA NR XXXIII/278/2021
RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIII/329/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna, 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;

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

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

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

5) obszaru zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

7) strefy bezpośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;

8) strefy pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;

9) strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego;

10) wymiarowania;

11) 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 administracyjną;

2) granicę obszaru Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły”;

3) granicę terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;

4) granicę terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;

5) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

6) numer AZP stanowiska archeologicznego;

7) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

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

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

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

4) tereny zabudowy usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem USk;

5) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem US;

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

7) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;

8) tereny cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZCz;

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

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

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

12) tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

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

14) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;

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

16) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;

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

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

1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;

2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

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

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDD, KD i KPJ.

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

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

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

2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

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

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

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

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne, tereny UP traktuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny US traktuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

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

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

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

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

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

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej wodociągu gminnego we wsi Łomna, gm. Czosnów, woj. mazowieckie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących stref ochronnych od ujęć wód podziemnych.

2. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej wodociągu gminnego we wsi Łomna, gm. Czosnów, woj. mazowieckie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących stref ochronnych od ujęć wód podziemnych.

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

Rozdział 4.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekt zabytkowy i obszar zabytkowy wpisane do gminnej ewidencji zabytków, mające wartość historyczno-kulturową, oznaczone na rysunku planu:

1) park podworski rodziny Trębickich;

2) kaplica grobowa Trębickich, 2 poł. XIX w.

2. Dla obszaru zabytkowego i obiektu zabytkowego, wymienionych w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

1) zachowanie obszaru zabytkowego i obiektu zabytkowego oraz ich układu;

2) pielęgnację i zachowanie zabytkowej zieleni.

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 53-64/3, AZP 53-64/5, AZP 53-64/9, AZP 53-64/15, AZP 53-64/17, AZP 53-64/18, AZP 53-64/19, AZP 53-64/20, AZP 53-64/22, AZP 53-64/24, AZP 53-64/26, AZP 53-64/28, AZP 53-64/32, AZP 53-64/34, AZP 53-64/35, AZP 53-64/37, AZP 53-64/38, AZP 53-64/39, AZP 53-64/40, AZP 53-64/41, AZP 53-64/42, AZP 53-64/43, AZP 53-64/45, AZP 53-64/48 AZP 53-64/49, AZP 53-64/50, AZP 53-64/51, AZP 53-64/61), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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

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

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

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

§ 18. 1. Ustala się strefę 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszelkie zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 19. W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych powyżej 160,0 m n.p.m.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów MN1 na 1000 m^2,

b) dla terenów MN2, UP, USk na 1200 m^2,

c) dla terenów US, U/P na 3000 m^2,

d) dla terenów W na 4500 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,

b) dla terenów UP, UT na 30,0 m,

c) dla terenu W na 45,0 m,

d) dla terenów USk, U/P na 50,0 m;

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

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy Z (zbiorczej) i D (dojazdowej) oznaczonych symbolem odpowiednio KDZ, KDD.

§ 22. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 7 oznaczoną symbolem KDS 1 oraz poprzez drogę powiatową KDZ1 (ul. Kochanowskiego).

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

1) dla terenów MN1, MN2 minimum:

a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych;

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

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

4) dla terenów U/P minimum:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów produkcyjnych;

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

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 24. 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.

§ 25. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,

c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

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

b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,

c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługujących miejscowości;

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

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 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 9.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

   b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,

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

   d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

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

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

   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

   b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

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

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

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

   c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

   d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

   e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

g) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na:

- 800 m^2 dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
- 1000 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenu MN1.8 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.

3. Dla terenów MN1.6, MN1.7, MN1.12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

4. Dla terenów MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.11, MN1.12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

5. Dla terenów MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenów MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.10, MN1.11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12, MN2.13, MN2.14, MN2.15, MN2.16, MN2.17, MN2.18 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,

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

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

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

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

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

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

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

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 maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m^2 dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
- 1200 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenów MN2.9, MN2.13 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

3. Dla terenu MN2.4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

4. Dla terenów MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.13, MN2.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

5. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.6, MN2.9, MN2.15, MN2.16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12, MN2.13, MN2.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem UP1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

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

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,5,

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

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m^2;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem USk1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług sakralnych;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy kościoła:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 15 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15º do 60º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1200 m^2;

4) utrzymanie istniejącego układu zadrzewień i zakrzewień;

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem US1, US2, US3, US4, US5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług sportu;

2) przeznaczenie uzupełniające – handel, gastronomia, pensjonaty;

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

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 8,0 m,

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

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,

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

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

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

2. Dla terenów US1, US2, US3, US4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

3. Dla terenu US2, US3 i US4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

4. Dla terenów US2, US4, US5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenu US1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem U/P1, U/P2, U/P3, U/P4, U/P5, U/P6, U/P7, U/P8 ustala się:

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

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

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy do 12,5 m,

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

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

e) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,5,

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

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

2. Dla terenów U/P2, U/P3 i U/P4 ustala się realizację pasów zieleni wzdłuż granic tych terenów stykających się z granicą terenów oznaczonych symbolem MN2, o następujących zasadach zagospodarowania:

1) zastosowanie wszystkich pięter roślinności;

2) szerokość minimum 5 m;

3) udział w drzewostanie minimum 40% roślin zimozielonych;

4) zakaz utwardzania powierzchni ziemi.

3. Dla terenu U/P3, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3, § 13 ust. 2.

4. Dla terenów U/P3, U/P5, U/P6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenów U/P1, U/P2, U/P3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny cmentarzy;

2) utrzymanie, przebudowę i realizację budowli infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem ZCz1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny cmentarzy zamkniętych;

2) utrzymanie, przebudowę i realizację budowli infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 i § 16.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3, R11 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) zakaz budowy budynków;

3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

2. Dla terenu R11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3;

3. Dla terenów R1, R2, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2;

4. Dla terenu R1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R12, R13, R14, R15 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

b) wysokość zabudowy:

- dla terenów R4, R5, R9, R10, R12, R13, R14, R15 do 9,0 m,

- dla terenów R6, R7, R8 do 8,0 m,

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

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,

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

4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

2. Dla terenu R10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3;

3. Dla terenu R7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2;

4. Dla terenów R7, R9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2;

5. Dla terenów R8, R14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenów R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3, WS4 ustala się:

1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

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

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

2. Dla terenów WS2, WS3, WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

3. Dla terenu WS2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

4. Dla terenu WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem KDS1 ustala się:

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 54,6 do 63,5 m w granicy pasa drogowego oraz od 71,9 do 74,6 m w granicy węzła;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2, § 16 oraz § 17.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego zmienną od 11,3 do 18,0 m;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 13 ust. 2 oraz § 17.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10 ustala się:

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

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

a) dla terenu KDD4 zmienną od 3,6 do 9,9 m,

b) dla terenu KDD5 zmienną od 9,0 do 12,4 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD2, KDD3, KDD6, KDD7, KDD9, KDD10 na 10,0 m;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDD1, KDD8 zmienną od 10,0 m do 12,5 m.

2. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

3. Dla terenów KDD4, KDD9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

4. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

5. Dla terenów KDD1, KDD8, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KD1, KD2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji;

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

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

2. Dla terenu KD2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

3. Dla terenu KD1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2, § 16 i § 17.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

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

a) dla terenu KDW7 zmienną od 6,2 do 10,1 m,

b) dla terenu KDW8 na 9,4 m,

c) dla terenu KDW14 zmienną od 4,5 do 5,0 m,

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDW1 zmienną od 6,0 do 12,0 m,

b) dla terenu KDW2, KDW9 na 6,0 m,

c) dla terenu KDW3 zmienną od 8,0 do 12,0 m,

d) dla terenu KDW4 zmienną od 4,0 do 8,0 m,

e) dla terenów KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW15 na 8,0 m,

f) dla terenu KDW5 zmienną od 8,0 do 12,0 m,

g) dla terenu KDW6 na 10,0 m.

2. Dla terenów KDW1 i KDW4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

3. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW6, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

4. Dla terenu KDW4, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KPJ1, KPJ2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KPJ1 zmienną od 3,0 do 12,0 m,

b) dla terenu KPJ2 zmienną od 8,0 m do 12,5 m;

2. Dla terenu KPJ1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17 i § 12 ust. 2.

3. Dla terenu KPJ2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17 i § 13 ust. 2.

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

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

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,7;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 1 oraz § 17.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, U/P w wysokości 20%;

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

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

4) dla terenów oznaczonych symbolem ZC, ZCz, R, WS, KDS, KDZ, KDD, KD, KDW, KPJ, W w wysokości 0,1%.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

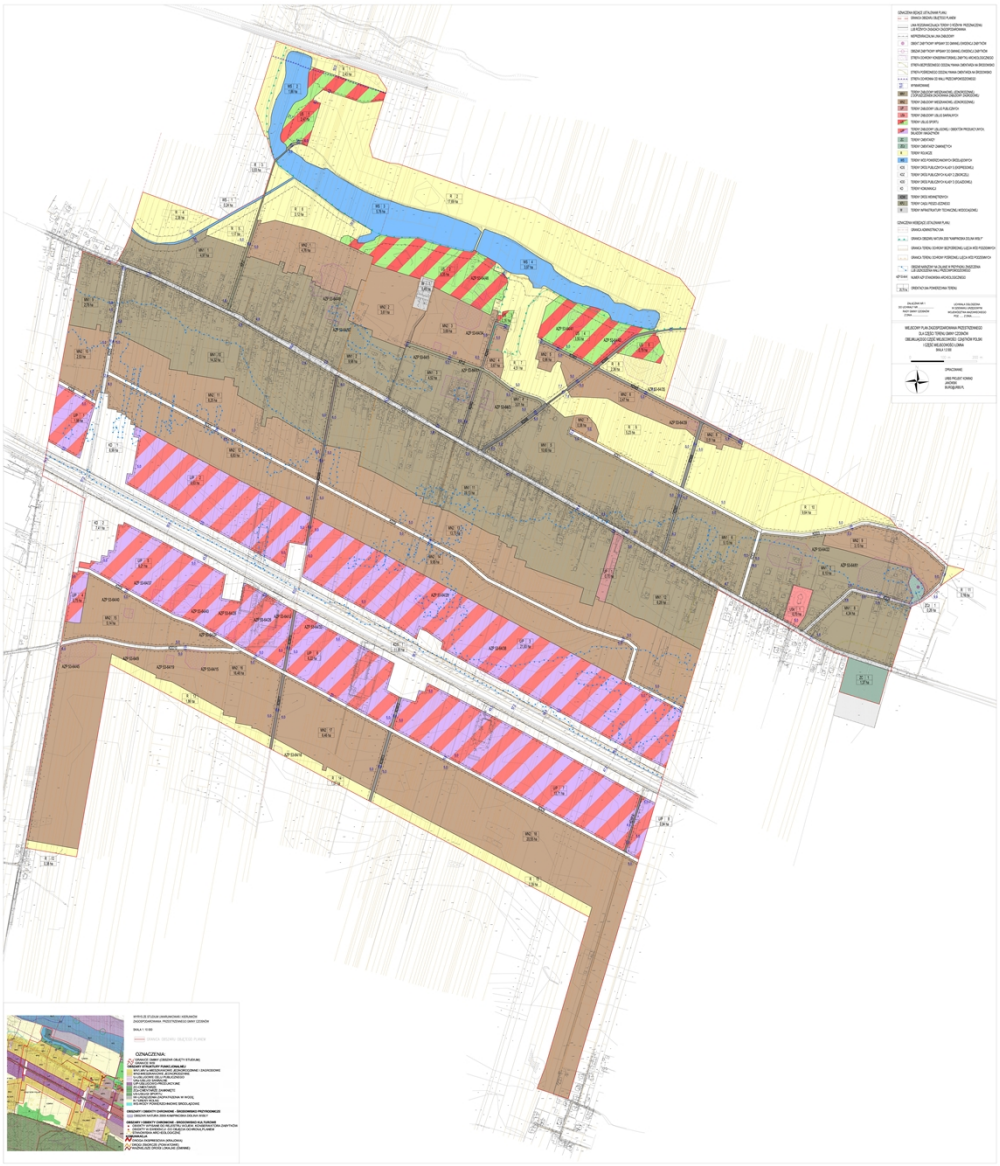
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/278/2021
Rady Gminy Czosnów
z dnia 22 kwietnia 2021 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/278/2021
Rady Gminy Czosnów
z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna

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	15.06.2020	J.Z.	Nie poszerzać drogi granicznej (KDW 9)	666/1, 667/1, 668/2	MN1.11, MN2.13	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Nieuwzględniona w zakresie nieposzerzania drogi w ogóle. Poszerzono zamiast 8 m do 6m. Droga stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego, poszerzenie do 6 m wynika z konieczności właściwego uzbrojenia terenu z wykorzystaniem pasa drogowego
2	18.06.2020	J.M, A.M.	Dopuszczenie zabudowy tarasu, dopuszczenie budowy wiaty	662/1	MN1.8		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa – wnioskowane zapisy regulowane są przepisami odrębnymi
3	23.06.2020	W.C., W.S	Wniosek o zmianę przebiegu drogi	915,914	KDD8	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwzględniona częściowo w zakresie możliwej korekty

			KDD8							przebiegu drogi. Wyjaśnienie: Droga przeprowadzona jest przez grunty rolne o miedzowym charakterze podziału nieruchomości. Taki typ podziału nie może być punktem odniesienia dla terenów budowlanych i kształtowania sieci drogowej. Same tereny w wyniku przekształcenia na tereny budowlane w wielu przypadkach (w tym również) będą wymagały dodatkowych podziałów i łączenia nieruchomości umożliwiających wydzielenie właściwych działek budowlanych.
4	13.07.2020	J.K.	Brak zgody na drogę KDD1	176/1, 177/1, 180, 181, 182, 183, 184, 172, 94/4, 98/4	KDD1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Droga jest konieczna do obsługi nowo powstających terenów mieszkaniowych (uwzględniono po drugim wyłożeniu)
5	13.07.2020	J.K.	Brak zgody na tereny usług sportu i rekreacji	176/1, 177/1, 180, 181, 182, 183, 184, 172, 94/4, 98/4	US1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu wynikające ze Studium UiKZP, z którymi to plan miejscowy musi być zgodny.
6	16.07.2020	R.R.	Niezgoda na przebieg (projektowanie) drogi KDD3	620/1, 620/2	KDD3		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Droga jest konieczna do obsługi nowo powstających terenów mieszkaniowych, zaprojektowana jest w śladzie istniejącej drogi a ze względu na jej

										długość i fakt obsługi różnych terenów budowlanych powinna mieć kategorię drogi publicznej (o minimalnej wymaganej przepisami szerokości 10 m). Zmiana przebiegu drogi nie jest możliwa – droga została wyznaczona osiowo w stosunku do istniejącego przebiegu i w takim przebiegu uzyskała zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
7	16.07.2020	R.R.	Ustalenie przebiegu nieprzekraczalne j linii zabudowy poza działką 620/1	620/1	MN1.7		nieuwzględniona		nieuwzględniona	W planie obligatoryjnie wyznacza się linie zabudowy. W niniejszym planie linia została wyznaczona w standardowej odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi KDD3. Ze względu na przebieg drogi nie ma możliwości wyznaczenia linii zabudowy poza działką 620/1
8	15.07.2020	G.F.	Brak zgody na przebieg drogi przez nieruchomość	278/2	KDD7		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Droga jest konieczna do obsługi nowo powstających terenów mieszkaniowych
9	16.07.2020	E.W.	Przedłużenie KPJ1 do KDW4		R2		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę

										przeznaczenia na cele nierolnicze.
10	16.07.2020	E.W.	Połączyć drogę KDW1 z KDW3		R7		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
11	16.07.2020	E.W.	Odchylenie przebiegu KDD2		KDD2		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
12	16.07.2020	E.W.	Przeznaczenie US4, US5, KPJ2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		US4, US5, KPJ2		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Przeznaczenie wynikające z zapisów Studium UiKZP (w zakresie US4, US5). Zastosowane w planie przeznaczenie nie może być sprzeczne z ustaleniami SUiKZP Ciąg KPJ2 ma zapewnić obsługę komunikacyjną w/w terenów.
13	16.07.2020	E.W.	Przeznaczenie R.2 pod usługi sportu i rekreacji z możliwością zabudowy letniskowej		R.2		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W części przeznaczenie wynika z ustaleń SUiKZP.
14	16.07.2020	E.W.	Przeznaczenie terenu R.7 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		R.7		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

15	16.07.2020	M.C.	Propozycja przeprojektowania drogi zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem	449, 451	KDD2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Droga została zakończona zatoczką. Uwaga nieuwzględniona z zakresie proponowanych wariantów przebiegu drogi KDD2, których realizacja utrudni dostęp do terenów rolniczych
16	16.07.2020	M.C.	Zmiana KDW4 i KDW6 na KDD, poszerzenie KDW4 do 8 m	449, 451	KDW4, KDW6		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Brak możliwości poszerzenia na części obszaru ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
17	16.07.2020	J.D.	Wniosek o korektę przebiegu drogi	445/2	KDD2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Droga została zakończona zatoczką. Uwaga nieuwzględniona z zakresie proponowanych wariantów przebiegu drogi KDD2: Wariant 1 - realizacja utrudni dostęp do terenów rolniczych Wariant 2 – niemożliwy do nieuwzględnienia ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
18	16.07.2020	A.K.	Wniosek o korektę przebiegu drogi	447/1	KDD2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Droga została zakończona zatoczką. Uwaga nieuwzględniona z zakresie

										proponowanych wariantów przebiegu drogi KDD2: Wariant 1 - realizacja utrudni dostęp do terenów rolniczych Wariant 2 – niemożliwy do nieuwzględnienia ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
19	16.07.2020	Ł.J.	Przeznaczenie terenu w całości lub części pod zabudowę mieszkaniową	557	R10		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Brak możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolne
20	16.07.2020	Z.J., H.J.	Przeznaczenie terenu w całości lub części pod zabudowę mieszkaniową	556	R10		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Brak możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolne
21	17.07.2020	J.W.	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną	657/2, 470, 471/3, 471/1, 471/2, 769, 772/2, 774/2, 777	MN1.5, MN1.8, MN1.11 MN2.13		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskazywane tereny w zdecydowanej większości części są już przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie ich pod zabudowę wielorodzinną nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium

										UiKZP. Zmiana części terenów przeznaczonych pod tereny rolnicze pod zabudowę nie jest możliwa ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
22	18.07.2020	M.C.	Dopuszczenie realizacji na US5 budynków rekreacji indywidualnej	403, 404	US5		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wnioskowane przeznaczenie niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w Studium UiKZP
23	18.07.2020	M.C.	Przekształcenie z działek rolnych pod MN2	449, 451	MN1.5, R.9		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Działki w części mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. W części mają przeznaczenie pod tereny rolnicze co wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych
24	18.11.2020	A. J., M. J.	brak zgody na rozbudowę drogi	360/1, 360/3	KDD1, KDW16	uwzględnio na częściowo	nieuwzględnion a częściowo	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Uwzględniono w zakresie drogi KDW16. Uwzględniono częściowo w zakresie drogi KDD1. Droga stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego - w wyniku rozpatrzenia uwagi zmieniono przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny KPJ o

										szerokości 8m zakończony zatoczką.
25	18.11.2020	B. M.	brak zgody na rozbudowę drogi	359/2, 356	KDD1	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
26	18.11.2020	R.P.; E.P.	brak zgody na rozbudowę drogi	359/2, 356	KDD1	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
27	18.11.2020	J.R.	wniosek o wstrzymanie projektu do czasu ustalenia prawowitych właścicieli nieruchomości	357	KDD1	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo

										przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
28	18.11.2020	M.R.	brak zgody na poszerzenie ul. Wiślanej – KPJ1	165	KPJ1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projektowany ciąg pieszo-jezdny stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Wiślana określona jest jako droga dojazdowa KDD/g o szerokości min. 10 m - stąd konieczność utrzymania jej przejezdności.
29	18.11.2020	B. J.	brak zgody na budowę drogi	358, 360/1	KDD1	uwzględnio na częściowo	nieuwzględnion a częściowo	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
30	18.11.2020	J.W., M.A.	dopuszczenie realizacji	423, 424, 425, 426	US4		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu jako tereny sportu

			zabudowy letniskowej o pow. do 35 m2							podyktowane jest koniecznością zgodności z przeznaczeniem określonym ze Studium UiKZP Gminny.
31	18.11.2020	J.K, W.K.	Brak zgody na tereny usług sportu i rekreacji oraz realizację drogi KDD1 i KDW16	176/1, 177/1, 180, 181, 182, 183, 184, 172, 94/4, 98/4	US1, KDD1, KDW16	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu wynikające ze Studium UiKZP, z którymi to plan miejscowy musi być zgodny. Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką. Uwagę uwzględniono w zakresie likwidacji drogi KDW16.
32	20.11.2020	J.S.	brak zgody na zmianę przeznaczenia, nawet w części, nieruchomości	162/3	KPJ1, KDD1 - (KDW16)	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowany ciąg pieszo-jezdny stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Wiślana określona jest jako droga dojazdowa KDD/g o szerokości

										min. 10 m - stąd konieczność utrzymania jej przejezdności. Projektowana droga KDD1 z pierwszego wyłożenia w wyniku analizy uwag zmieniła kategorię na KDW16. Uwagę uwzględniono w zakresie likwidacji drogi KDW16.
33	20.11.2020	J.Z.	zmniejszenie linii zabudowy od drogi KPJ1, przeznaczenie całości działki pod budowę mieszkaniową zgodnie z ustaleniami Studium	162/2	MN2.1 KPJ1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Po poszerzeniu ciagu pieszo-jezdnego do wymaganych parametrów działka będzie mieć szerokość ok. 10 m co oznacza, że nie będzie mogła zostać samodzielnie zabudowana zatem zmiana odległości linii zabudowy w żaden sposób nie wpłynie na możliwość samodzielnego zagospodarowania działki. Projektowany ciąg pieszo-jezdny stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Wiślana określona jest jako droga dojazdowa KDD/g o szerokości min. 10 m - stąd konieczność utrzymania jej przejezdności.

										Przeznaczenie części działki pod tereny rolnicze wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów
34	20.11.2020	M. D.	brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę	709	KDD8		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projektowana droga stanowi bardzo istotny element gminnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę.
35	20.11.2020	J. M.	brak zgody na realizację drogi wewnętrznej	411	KDW3		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projektowana droga stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę.

Załączniki

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/278/2021

Rady Gminy Czosnów

z dnia 22 kwietnia 2021 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 z późn. zm.) – 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305), 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 obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna 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 7,9 mln złotych.

2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna 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 4 mln złotych.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR ZABYTKOWY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA NA ŚRODOWISKO
- STREFA POŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA NA ŚRODOWISKO
- STREFA OCHRONNA OD WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- 15.0 WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- USk TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH
- US TERENY USŁUG SPORTU
- UiP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZC TERENY CMENTARZY
- ZCz TERENY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
- R TERENY ROLNICZE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY S (EKSPRESOWEJ)
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z (ZBIORCZEJ)
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KD TERENY KOMUNIKACJI
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KPJ TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "KAMPINOSKA DOLINA WISŁY"
- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- AZP 53-64/4 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- 28,75 ha ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIII/278/2021
RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 22.04.2021 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. 5203 Z DNIA 10.06.2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI CZĄSTKÓW POLSKI I CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI LOMNA

SKALA 1:2 000

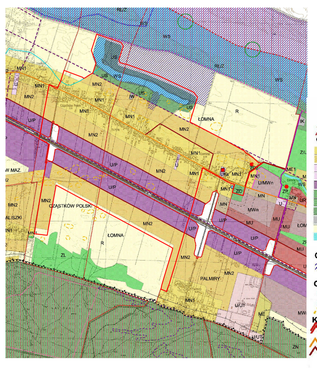
0 100 m 200 m

N

OPRACOWANIE:
URBIS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
BIURO@URBIS.PL

Wersja ujednolicona planu po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP.4131.105.2021.JF z dnia 27 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP.4131.105.2021.JF



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

SKALA 1: 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA:

GRANICE GMINY (OBSZAR OBJĘTY STUDIUM)
GRANICE WSI

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- U-USŁUGOWE CELU PUBLICZNEGO
- UKs-USŁUGI SAKRALNE
- UiP-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- ZC-CMENTARZE
- ZCz-CMENTARZE ZAMKNIĘTE
- US-USŁUGI SPORTU
- IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ
- R-TERENY ROLNE
- WS-WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- OBSZAR NATURA 2000-KAMPINOSKA DOLINA WISŁY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU WOJEW. KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY W EWIDENCJI -DO OBJĘCIA OCHRONĄ PLANEM
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA

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

UCHWAŁA NR XXXIII/278/2021

RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna[1]

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIII/329/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna, 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
5) obszaru zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
7) strefy bezpośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;

1 Wersja ujednolicona mpzp w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.105.2021.JF z dnia 27.05.2021 r.

8) strefy pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;
9) strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego;
10) wymiarowania;
11) 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 administracyjną;
2) granicę obszaru Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły”;
3) granicę terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
4) granicę terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;
5) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
6) numer AZP stanowiska archeologicznego;
7) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10º;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:
   a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy,
   b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
3) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

4) tereny zabudowy usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem USk;
5) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
6) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
7) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
8) tereny cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZCz;
9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
11) tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
12) tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
13) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
14) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
16) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
17) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDD, KD i KPJ.

Rozdział 2
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3
Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne, tereny UP traktuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny US traktuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

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

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

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

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

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

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej wodociągu gminnego we wsi Łomna, gm. Czosnów, woj. mazowieckie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących stref ochronnych od ujęć wód podziemnych.

2. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej wodociągu gminnego we wsi Łomna, gm. Czosnów, woj. mazowieckie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia

wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących stref ochronnych od ujęć wód podziemnych.

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

Rozdział 4
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekt zabytkowy i obszar zabytkowy wpisane do gminnej ewidencji zabytków, mające wartość historyczno-kulturową, oznaczone na rysunku planu:

1) park podworski rodziny Trębickich;

2) kaplica grobowa Trębickich, 2 poł. XIX w.

2. Dla obszaru zabytkowego i obiektu zabytkowego, wymienionych w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

1) zachowanie obszaru zabytkowego i obiektu zabytkowego oraz ich układu;

2) pielęgnację i zachowanie zabytkowej zieleni.

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 53-64/3, AZP 53-64/5, AZP 53-64/9, AZP 53-64/15, AZP 53-64/17, [~~AZP 53-64/18~~][2], AZP 53-64/19, AZP 53-64/20, AZP 53-64/22, AZP 53-64/24, AZP 53-64/26, AZP 53-64/28, AZP 53-64/32, AZP 53-64/34, AZP 53-64/35, AZP 53-64/37, AZP 53-64/38, AZP 53-64/39, AZP 53-64/40, AZP 53-64/41, AZP 53-64/42, AZP 53-64/43, AZP 53-64/45, AZP 53-64/48—AZP 53-64/49, AZP 53-64/50, AZP 53-64/51, AZP 53-64/61), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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

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

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

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

§ 18. 1. Ustala się strefę 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszelkie zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

2 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.105.2021.JF

§ 19. W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych powyżej 160,0 m n.p.m.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalną powierzchnię działki:
   a) dla terenów MN1 na 1000 m^2,
   b) dla terenów MN2, UP, USk na 1200 m^2,
   c) dla terenów US, U/P na 3000 m^2,
   d) dla terenów W na 4500 m^2;
2) minimalną szerokość frontu działki:
   a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,
   b) dla terenów UP, UT na 30,0 m,
   c) dla terenu W na 45,0 m,
   d) dla terenów USk, U/P na 50,0 m;
3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75º do 90º.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy Z (zbiorczej) i D (dojazdowej) oznaczonych symbolem odpowiednio KDZ, KDD.

§ 22. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 7 oznaczoną symbolem KDS 1 oraz poprzez drogę powiatową KDZ1 (ul. Kochanowskiego).

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

1) dla terenów MN1, MN2 minimum:
   a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych;
2) dla terenów UP, USk minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych;
3) dla terenów US minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych;
4) dla terenów U/P minimum:
   a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów produkcyjnych;

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

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

Rozdział 8
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 24. 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.

§ 25. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
   b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,
   c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków:
   a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
   b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
   c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługujących miejscowości;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
   b) dla wnętrzowych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
   c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 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 9

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

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

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

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

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

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

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

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

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

g) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na:

- 800 m^2 dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
- 1000 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenu MN1.8 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.

3. Dla terenów MN1.6, MN1.7, MN1.12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

4. Dla terenów MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.11, MN1.12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

5. Dla terenów MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenów MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.10, MN1.11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12, MN2.13, MN2.14, MN2.15, MN2.16, MN2.17, MN2.18 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,

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

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

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

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

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

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

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

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 maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m^2 dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
- 1200 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenów MN2.9, MN2.13 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

3. Dla terenu MN2.4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

4. Dla terenów MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.13, MN2.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

5. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.6, MN2.9, MN2.15, MN2.16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12, MN2.13, MN2.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem UP1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

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

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,5,

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

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m^2;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem USk1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług sakralnych;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy kościoła:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość zabudowy do 15 m,
c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15º do 60º;
3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1200 m^2;
4) utrzymanie istniejącego układu zadrzewień i zakrzewień;
5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem US1, US2, US3, US4, US5 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny usług sportu;
2) przeznaczenie uzupełniające – handel, gastronomia, pensjonaty;
3) możliwość realizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość zabudowy do 8,0 m,
c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000 m^2;
6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.
2. Dla terenów US1, US2, US3, US4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
3. Dla terenu US2, US3 i US4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.
4. Dla terenów US2, US4, US5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
5. Dla terenu US1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem U/P1, U/P2, U/P3, U/P4, U/P5, U/P6, U/P7, U/P8 ustala się:
1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV;
3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) wysokość zabudowy do 12,5 m,
b) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;
4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

e) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,5,

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

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

2. Dla terenów U/P2, U/P3 i U/P4 ustala się realizację pasów zieleni wzdłuż granic tych terenów stykających się z granicą terenów oznaczonych symbolem MN2, o następujących zasadach zagospodarowania:

1) zastosowanie wszystkich pięter roślinności;

2) szerokość minimum 5 m;

3) udział w drzewostanie minimum 40% roślin zimozielonych;

4) zakaz utwardzania powierzchni ziemi.

3. Dla terenu U/P3, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3, § 13 ust. 2.

4. Dla terenów U/P3, U/P5, U/P6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenów U/P1, U/P2, U/P3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny cmentarzy;

2) utrzymanie, przebudowę i realizację budowli infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem ZCz1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny cmentarzy zamkniętych;

2) utrzymanie, przebudowę i realizację budowli infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 i § 16.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3, R11 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) zakaz budowy budynków;

3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

2. Dla terenu R11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3;

3. Dla terenów R1, R2, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2;

4. Dla terenu R1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

[~~§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R12, R13, R14, R15 ustala się:~~

~~1) przeznaczenie – tereny rolnicze;~~

~~2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:~~

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

~~b) wysokość zabudowy:~~

- dla terenów R4, R5, R9, R10, R12, R13, R14, R15 do 9,0 m,
- dla terenów R6, R7, R8 do 8,0 m,
c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%;
4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.
2. Dla terenu R10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3;
3. Dla terenu R7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2;
4. Dla terenów R7, R9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2;
5. Dla terenów R8, R14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
6. Dla terenów R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.][3]

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3, WS4 ustala się:
1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji;
3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.
2. Dla terenów WS2, WS3, WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
3. Dla terenu WS2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.
4. Dla terenu WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem KDS1 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej);
2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 54,6 do 63,5 m w granicy pasa drogowego oraz od 71,9 do 74,6 m w granicy węzła;
3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2, § 16 oraz § 17.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej);
2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego zmienną od 11,3 do 18,0 m;
3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 13 ust. 2 oraz § 17.

§ 41. 1. D1a terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego:
a) dla terenu KDD4 zmienną od 3,6 do 9,9 m,
b) dla terenu KDD5 zmienną od 9,0 do 12,4 m;

3 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.105.2021.JF

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD2, KDD3, KDD6, KDD7, KDD9, KDD10 na 10,0 m;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDD1, KDD8 zmienną od 10,0 m do 12,5 m.

2. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

3. Dla terenów KDD4, KDD9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

4. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

5. Dla terenów KDD1, KDD8, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KD1, KD2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji;

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

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

2. Dla terenu KD2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

3. Dla terenu KD1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2, § 16 i § 17.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

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

a) dla terenu KDW7 zmienną od 6,2 do 10,1 m,

b) dla terenu KDW8 na 9,4 m,

c) dla terenu KDW14 zmienną od 4,5 do 5,0 m,

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDW1 zmienną od 6,0 do 12,0 m,

b) dla terenu KDW2, KDW9 na 6,0 m,

c) dla terenu KDW3 zmienną od 8,0 do 12,0 m,

d) dla terenu KDW4 zmienną od 4,0 do 8,0 m,

e) dla terenów KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW15 na 8,0 m,

f) dla terenu KDW5 zmienną od 8,0 do 12,0 m,

g) dla terenu KDW6 na 10,0 m.

2. Dla terenów KDW1 i KDW4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

3. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW6, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

4. Dla terenu KDW4, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KPJ1, KPJ2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KPJ1 zmienną od 3,0 do 12,0 m,

b) dla terenu KPJ2 zmienną od 8,0 m do 12,5 m;

2. Dla terenu KPJ1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17 i § 12 ust. 2.

3. Dla terenu KPJ2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17 i § 13 ust. 2.

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

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

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

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

e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,7;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 1 oraz § 17.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, U/P w wysokości 20%;

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

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

4) dla terenów oznaczonych symbolem ZC, ZCz, R, WS, KDS, KDZ, KDD, KD, KDW, KPJ, W w wysokości 0,1%.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Warszawa, 27 maja 2021 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.105.2021.JF

Rada Gminy Czosnów
ul. Gminna 6
05 – 152 Czosnów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIII/278/2021 Rady Gminy Czosnów z 22 kwietnia 2021 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna”*, w zakresie ustaleń części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R12, R13, R14 i R15.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 22 kwietnia 2021 r. Rada Gminy Czosnów podjęła uchwałę Nr XXXIII/278/2021 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna”*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”*.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów,

a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Zdaniem organu nadzoru, na podstawie art. 164 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 4 i 11 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego sporządzonej w Strasburgu w dniu 15 października 1985 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124, poz. 607; z 2006 r. Nr 154, poz. 1107), bezspornym pozostaje fakt, iż społeczności lokalne mają, w zakresie określonym prawem, swobodę działania w każdej sprawie, która nie jest wyłączona z ich kompetencji lub nie wchodzi w zakres kompetencji innych organów

władzy. Problematyka planowania przestrzennego normowana jest przepisami ustawy o p.z.p., która w art. 3 ust. 1, do zadań własnych gminy, zalicza kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem *„władztwa planistycznego”*. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia powyższych przepisów. **Nie można zatem przyjąć, by obligatoryjne ustalenie planu, jakim jest przeznaczenie terenu, nie zostało w sposób precyzyjny określone w planie miejscowym.**

Stosownie do dyspozycji art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia tekstu projektu planu miejscowego dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Stosownie do § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt

rysunku planu powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Z przepisów art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., jednoznacznie wynika, że jednym z głównych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zarazem zasadą jego sporządzania, jest przesądzenie o przeznaczeniu terenów objętych jego granicami. Także z tego przepisu wynika, że odmienne przeznaczenia, a także odmienne sposoby zagospodarowania, winny być ujmowane w ramach oddzielnych jednostek terenowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń **§ 37 ust. 1 pkt 1** uchwały: *„1. Dla terenów oznaczonych symbolem R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R12, R13, R14, R15 ustala się: 1)* ***przeznaczenie – tereny rolnicze****;”*, podczas, gdy w treści ustaleń tego samego **§ 37 ust. 1 pkt 2** i **3** uchwały, jednocześnie określono:

„2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

b) wysokość zabudowy:

- dla terenów R4, R5, R9, R10, R12, R13, R14, R15, do 9,0 m,

- dla terenów R6, R7, R8 do 8,0 m,

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

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,

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

W tym stanie rzeczy wskazać należy, iż w przywołanych ustaleniach **§ 37 ust. 1 pkt 1, 2** i **3** uchwały, **Rada Gminy Czosnów nie dokonała jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami: R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R12, R13, R14, R15, bowiem z treści tych ustaleń nie wynika, czy ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w ramach ww. terenów rolniczych dotyczą zabudowy zagrodowej, czy też zabudowy mieszkaniowej, jako takiej, a może także innych form zabudowy.** Co prawda w przepisach z zakresu Prawa budowlanego nie ma wprost definicji zabudowy mieszkaniowej, jednakże w § 3 pkt 2, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zdefiniowano kolejno pojęcia:

- zabudowy jednorodzinnej, przez którą należy rozumieć *jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi*;
- zabudowy zagrodowej, przez którą należy rozumieć *w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych*;
- budynku mieszkalnego, przez który należy to rozumieć: budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek mieszkalny jednorodzinny,

a tym samym realizacja budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej, nie jest tożsama z realizacją zabudowy jednorodzinnej, bądź wielorodzinnej.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zarówno dla terenów rolniczych i zabudowy zagrodowej przyjęto stosowne oznaczenia barwne oraz symbole **R** i **RM**, jak również dla zabudowy mieszkaniowej, która stanowi teren zabudowy mieszkaniowej o określonym na rysunku planu odrębnym oznaczeniu barwnym i symbolu **MN** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, i symbolu **MW** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Z przywołanych powyżej definicji oraz przepisów dotyczących oznaczeń barwnych i literowych dotyczących przeznaczenia terenów wynika, iż ***„tereny rolnicze”***, ***„zabudowa zagrodowa”*** i ***„zabudowa mieszkaniowa”*** są **odmiennym przeznaczeniem terenu**.

Tymczasem przeznaczenie terenu określone przez radę gminy w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości, sposób jego zagospodarowania. Co więcej nie można pozostawić podmiotowi innemu niż rada możliwości określenia tego przeznaczenia, albo też uzależniać ustalonego w uchwale przeznaczenia od woli podmiotu innego niż gmina. Powyższe dotyczy również zasad zagospodarowania. Zmiana zaś przeznaczenia terenu, a także zasad zagospodarowania może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe stanowisko możemy odnaleźć w orzecznictwie, np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt II OSK 1334/12, publik. http://orzeczenia.nsa.gov.pl. oraz w wyroku

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12.

W kontekście tegoż naruszenia, na szczególną uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08, z którego wynika, że *„(…) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób „czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych”. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o „zwykłe” wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu”*.

Wskazać przy tym należy, iż z przepisu art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że **określenie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jest obligatoryjnym elementem ustaleń planu miejscowego, co oznacza, iż zgodnie z wolą ustawodawcy nie może pozostać w obrocie prawnym uchwała bez jednoznacznego określenia przeznaczenia ww. terenów.**

Mając na uwadze wymogi art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazać należy, iż tereny, na których dopuszczona zostanie ewentualnie lokalizacja zabudowy mieszkaniowej powinny być wydzielone liniami rozgraniczającymi z terenów rolniczych oraz oznaczone odrębnym symbolem adekwatnym do ich przeznaczenia, natomiast dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej w ramach ww. terenów rolniczych musi wprost wynikać z ustaleń przedmiotowego tekstu planu.

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13 *„(…) **Nie można bowiem mówić o stabilności planistycznego porządku prawnego w sytuacji, gdy mimo uchwalenia planu miejscowego, nie jest wiadomo jakie przeznaczenie będzie miał określony teren objęty ustaleniami tego planu** i w jakim okresie i kto zdecyduje o zmianie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami: MN/R1, MN/R2, MN/R3, MN/R4,*

MN/R5, MN/R6, MN/R7, MN/R8 i MN/R9, z tymczasowego na docelowe. (…)”.

W tym miejscu uzasadnienia należy również zwrócić szczególną uwagę na fakt, iż w związku z brakiem wyrażenia zgody przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o której mowa w decyzji z 17 kwietnia 2020 r., znak: GZ.tr.602.290.2019, na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas II – III o łącznej powierzchni 33,9650 ha, położonych na terenie gminy Czosnów w obrębach Cząstków Polski oraz Łomna, brak określenia szczegółowych form zabudowy dopuszczonych na wskazanych powyżej terenach, może wprowadzić wprost do ominięcia konieczności uzyskania zgody na cele nierolnicze, a nawet wbrew odmowie wyrażenia takiej zgody, o której mowa powyżej. Powyższe należy kwalifikować zaś w kontekście istotnego naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.).

W kontekście ustaleń całej uchwały nie można domniemywać, iż na tych terenach możliwa jest np. zabudowa zagrodowa. Należy bowiem zauważyć, iż w przedmiotowej uchwale Rada Gminy Czosnów określając sposób przeznaczenia podstawowego np. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (*vide* § 28 ust. 1 pkt 1 uchwały) wprost, a więc w sposób świadomy, posłużyła się pojęciem *„zabudowy zagrodowej”*, czego z kolei nie uczyniła w odniesieniu do kwestionowanych, w ramach niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, terenów.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż uchwalony plan miejscowy nie spełnia norm wynikających z ww. przepisów, bowiem ustalenia uchwały w zakresie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu są niejednoznaczne, a tym samym niezbędne jest stwierdzenie nieważności uchwały w zakresie ustaleń części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R12, R13, R14** i **R15**.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że stwierdzając nieważność uchwały w odniesieniu do całych jednostek terenowych oznaczonych ww. symbolami, organ wykonawczy gminy będzie miał możliwość, na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontynuowania procedury planistycznej, przy czym podejmując na nowo uchwałę w tym przedmiocie winien zostać przywołany ww. przepis.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło

do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza w tym przypadku konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. **Za „istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał** (por. M. Stahl, Z. Kmieciak: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz*

przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.”.

Wobec ogólnie wyznaczonych wskazanymi przepisami ram prawnych i podstaw stwierdzania nieważności aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, wykładnia poszczególnych pojęć użytych w treści tych przepisów dokonywana jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, przy uwzględnianiu poglądów doktryny.

Wskazana regulacja, określając kategorie wad (istotne naruszenie prawa, nieistotne naruszenie prawa), wyznacza podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. Za nieistotne naruszenia prawa uznaje się naruszenia drobne, niedotyczące istoty zagadnienia, a zatem będą to takie naruszenia prawa, jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na materialną treść uchwały. **Natomiast do kategorii istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy** jak np. naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał, **przepisów ustrojowych, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię** - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: *„Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izbom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany **jest według kryterium legalności.**”*.

Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak).

Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo

materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer *79197*). Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z **zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań** (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer *54429*), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że *„na ograny władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).”*.

W kontekście powyższych rozważań wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do zawarcia ustaleń, które szczegółowo przedstawiono w uzasadnieniu niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXIII/278/2021 Rady Gminy Czosnów z 22 kwietnia 2021 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna”*, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem/