



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 czerwca 2021 r.

Poz. 5204

UCHWAŁA NR XXXIII/279/2021 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki – część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIX/390/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki, oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak sprawy WNP-I.4131.217.2020.MW1 z dnia 22 grudnia 2020 r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki – część II, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

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

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

§ 3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci poniżej 10°;
- 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 dojsć 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) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów objętych planem jako tereny zabudowy usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem USk.

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

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) dopuszczalnych poziomów hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 7. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 8. 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.

§ 9. 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 3.

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

§ 10. 1. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

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

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 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 na 1200 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 45,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 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.

§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci wodociągowej 90 mm,
 - c) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
 - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub niepowodujących emisji;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 6.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 15.1. 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.

§ 16. Dla terenu oznaczonego 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 15° do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy innej niż budynki kościoła lub towarzyszącej zabudowie kościoła:
 - a) wysokość zabudowy do 10 m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - c) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku kościoła;
- 4) 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 powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1200 m²;
- 5) utrzymanie istniejącego układu zadrzewień i zakrzewień;
- 6) obsługę terenu i powiązanie z układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne bezpośrednio przylegające do terenu objętego planem a znajdujące się poza planem;
- 7) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów, zlokalizowanych w granicach nieruchomości;
- 8) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 0,1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

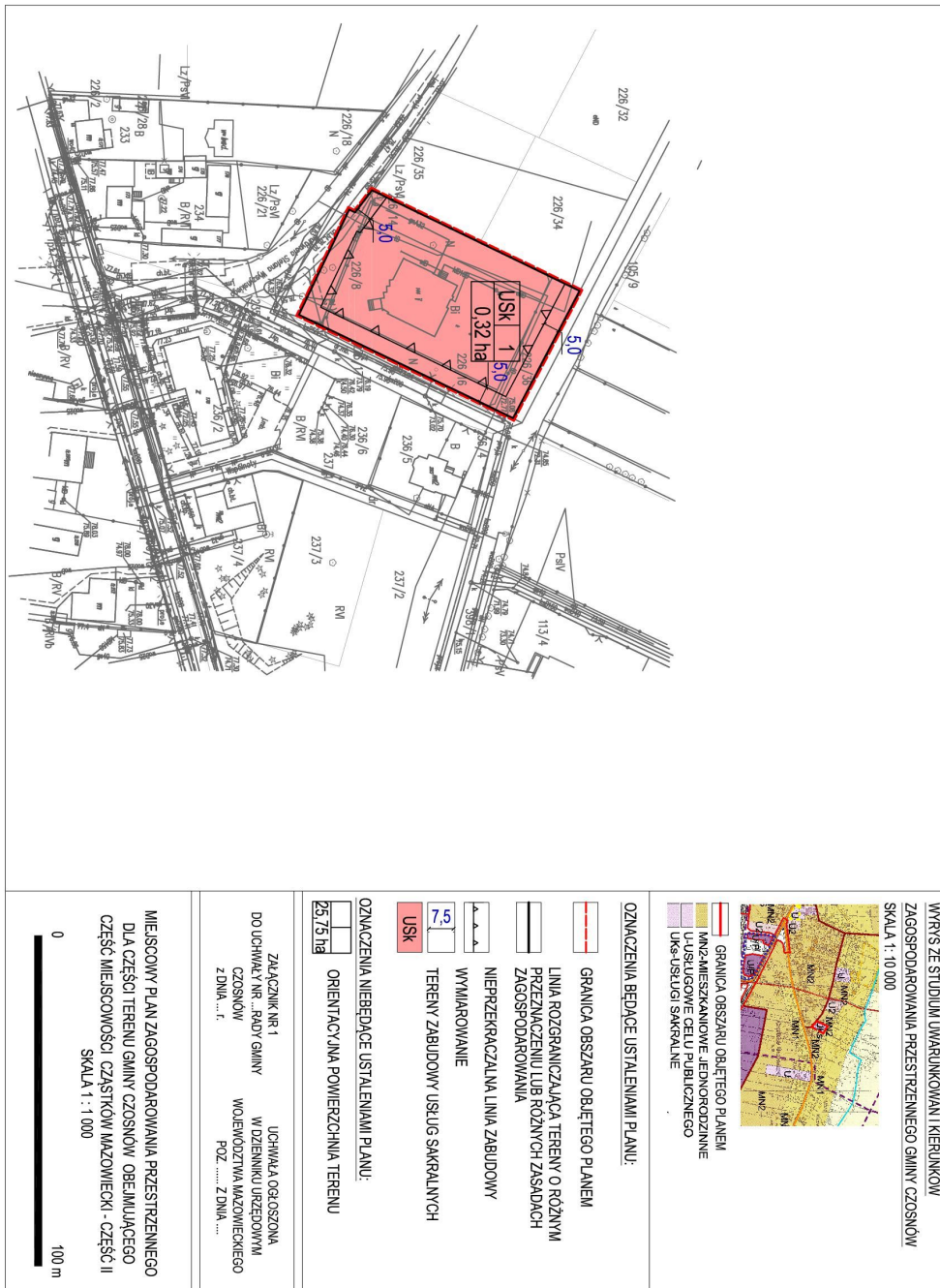
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/279/2021
 Rady Gminy Czosnów
 z dnia 22 kwietnia 2021 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/279/2021

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 Mazowiecki – część 2

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

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/279/2021

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 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.

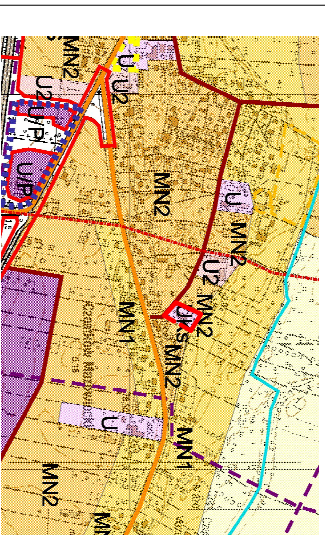
4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych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





Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski



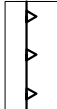
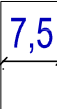

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

SKALA 1 : 10 000



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
-  U-USŁUGOWE CELE PUBLICZNEGO
-  UKS-USŁUGI SAKRALNE

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY WYMIAROWANIE
-  TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH
-  USK

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

-  ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZALĄCZNIK NR 1 UCHWAŁA OGŁOSZONA
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/279/2021 W DZIENNIKU URZĘDOWYM
RADY GMINY CZOSNÓW WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
Z DNIA 22.04.2021 r. POZ. 5204 Z DNIA 10.06.2021 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW OBEJMUJĄCEGO
CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI CZĄSTKÓW MAZOWIECKI - CZĘŚĆ II

SKALA 1 : 1 000

0

100 m

