

UCHWAŁA NR XXXIX/334/2021

RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 19 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna

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 2021 r. poz. 1317) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) w związku z uchwałą Nr XLIX/389/2018 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 Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany 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 obejmujący część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna, 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 wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

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

- 1) granice administracyjne;
- 2) granice Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 3) strefę buforową Kampinoskiego Parku Narodowego
- 4) granice strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205;
- 5) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 6) 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) 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, służby zdrowia.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ME;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 6) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny lasów Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 10) tereny dróg publicznych klasy G (głównej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 11) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

- 12) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

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

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDD 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 (za wyjątkiem budynków w zabudowie bliźniaczej) i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

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

§ 11. 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 Kampinoskiego Parku Narodowego. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kampinoskiego Parku Narodowego.

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

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

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 54-63/12, 54-63/13, 54-63/15, 54-63/19, 54-63/21, 54-63/22, 54-63/23), 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

§ 13. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m.

§ 14. 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

§ 15. 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 m²,
 - b) dla terenów MN2 na 1200 m²,
 - c) dla terenu ME na 2400 m²,
 - d) dla terenu U na 1500 m²,
 - e) dla terenów UP na 2000 m²,
 - f) dla terenów UT na 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

§ 17. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką nr 579 oznaczoną symbolem KDG1.

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

- 1) dla terenów MN1, MN2, ME:
 - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 2) dla terenów U, UP, UT minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych.

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

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

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

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

§ 20. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

Rozdział 9

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 21. Budowę:

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

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

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

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

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub linią rozgraniczającą teren lasów a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg lub linii rozgraniczającej tereny lasów.

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

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

§ 24. 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 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linią 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 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy 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 w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
 - 800 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
 - 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.
- 2. Dla terenu MN1.12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 2.
- 3. Dla terenu MN1.7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy 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 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy 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 w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia ich do kanalizacji sanitarnej,
- 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenów MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

3. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.8 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem ME1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków bliźniaczych, szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2400 m²;
- 7) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie realizacji jednego budynku mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek przeznaczenia podstawowego;
- 3) 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 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m².

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem UP1, UP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,5 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 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 w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m².

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem UT1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty handlu, gastronomii, pensjonaty, jeden lokal mieszkalny w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,3,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m²;

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem R4, R6, R7, R9, R17 ustala się zakaz budowy budynków.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3, R5, R8, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R18, R19 ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga jako poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2.
4. Dla terenu R1, R4, R6, R7, R16, R17, R18, R19 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 3.
5. Dla terenów R1, R3, R12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.
6. Dla terenów R1, R2, R3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) zakaz budowy budynków.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolem ZN1, ZN2, ZN3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasów Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) zakaz budowy budynków.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G (głównej);
- 2) szerokość w granicy objętej projektem planu, zmienną od 21,1 do 24,6 m (szerokość drogi 25,0 m).

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDL1 w istniejącej granicy pasa drogowego zmienną od 11,0 m do 16,0 m,
 - b) dla terenu KDL2 w granicy objętej planem zmienną od 0,0 m do 1,7 m (szerokość drogi 12,0 m).

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

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenów KDD1, KDD2, KDD3 na 10,0 m,
 - b) dla terenu KDD4 zmienną od 7,0 m do 11,8 m,
 - c) dla terenu KDD5 zmienną od 14,5 m do 15,0 m,
 - d) dla terenu KDD6 zmienną od 0,0 m do 2,0 m,
 - e) dla terenu KDD7 zmienną od 1,4 m do 12,5 m,
 - f) dla terenu KDD8 w istniejącej granicy pasa drogowego zmienną od 11,1 m do 16,2 m.
2. Dla terenów KDD1, KDD3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu KDW1 w granicy objętej planem zmienną od 0,0 m do 8,0 m (szerokość drogi 8,0 m),
- b) dla terenów KDW2, KDW7 na 8,0 m,
- c) dla terenu KDW3 zmienną od 3,4 do 6,0 m,
- d) dla terenu KDW4 w istniejącej granicy pasa drogowego zmienną od 6,9 m do 7,0 m,
- e) dla terenu KDW5 w istniejącej granicy pasa drogowego zmienną od 8,9 m do 9,0 m,
- f) dla terenu KDW6 zmienną od 6,0 m do 9,3 m,
- g) dla terenu KDW8 w istniejącej granicy pasa drogowego na 8,0 m,
- h) dla terenu KDW9 w granicy objętej planem zmienną od 0,9 m do 8,0 m.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami KPJ1, KPJ2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu KPJ1 od 6,9 do 10,0 m,
- b) dla terenów KPJ2 w istniejącej granicy pasa drogowego na 5,0 m.

Rozdział 10

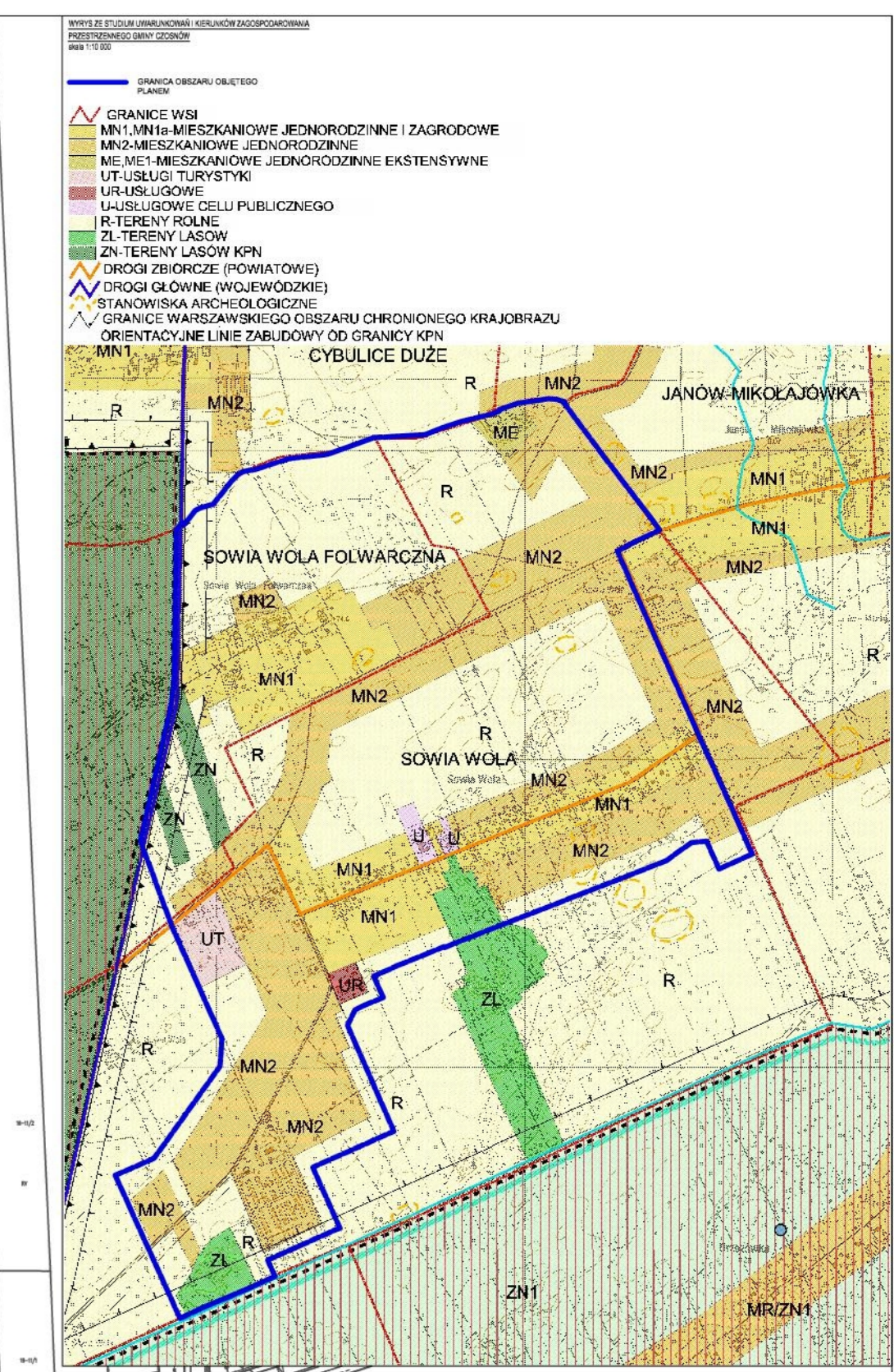
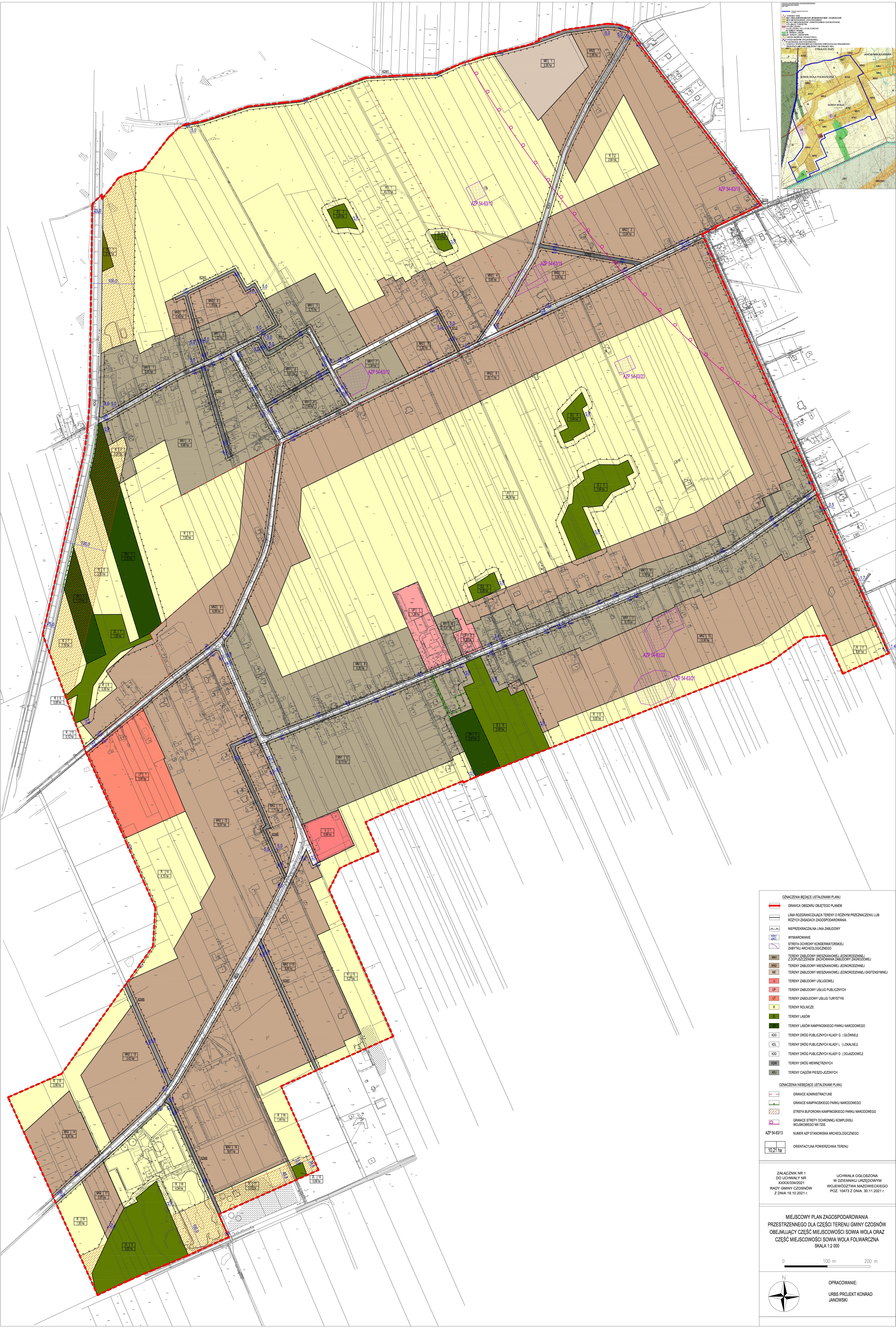
Przepisy końcowe

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, ME, U, UT w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UP w wysokości 1%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZL, ZN, KDG, KDL, KDD, KDW, KPJ w wysokości 0,1%.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

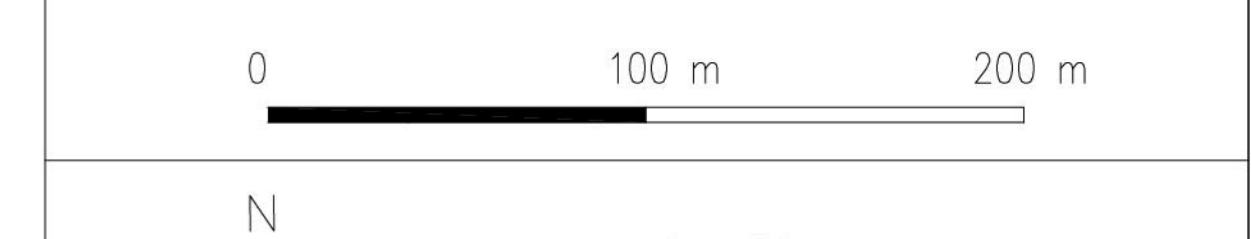


- OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
 - WYMARZANIE
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
 - TERENY ROLNICZE
 - TERENY LASÓW
 - TERENY LASÓW KAMPINSKIEGO PARKU NARODOWEGO
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY G (GŁÓWNEJ)
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
 - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- OZNACZENIA NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE
 - GRANICE KAMPINSKIEGO PARKU NARODOWEGO
 - STREFA BUFLOWA KAMPINSKIEGO PARKU NARODOWEGO
 - GRANICE STREFY OCHRONNEJ KOMPLEXU WOJSKOWEGO NR 7205
 - NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
XXXX/342/2021
RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 19.10.2021 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. 10473 Z DNIA 30.11.2021 r.

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI SOWIA WOLA FOLWARCZNA
CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI SOWIA WOLA FOLWARCZNA
SKALA 1:2 000



OPRACOWANIE:
URBS PROJEKT KONRAD
JANOWSKI