



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 lipca 2022 r.

Poz. 7342

UCHWAŁA NR L/405/2022 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 599, 425/5 i 586/4 w miejscowości Dębina w gminie Czosnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t. j.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/248/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 7 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 599, 425/5 i 586/4 w miejscowości Dębina w gminie Czosnów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej planem, dla części działek ewidencyjnych nr 599, 425/5 i 586/4 w miejscowości Dębina w gminie Czosnów.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2. 1. Przedmiot i zakres planu: Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na obszarze objętym planem. Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 oraz ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 2. Na terenie objętym planem, ze względu na brak występowania, nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic terenów górniczych;
 - 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 10) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 11) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, wielkopowierzchniowych;
 - 12) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 14) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 15) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
 - 16) granic terenów zamkniętych.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub dopełnia przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, w szczególności: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, a także drobne usługi rzemieślnicze, takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

§ 6. 1. Plan określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalając:

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

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

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

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

5. Budowę:

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

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

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

- 1) okapów i gzymsów – o 1,0 m;
- 2) wykuszy i ryzalitów – o 1,5 m, stanowiących nie więcej jak 15% powierzchni elewacji;
- 3) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych – o 1,5 m;
- 4) pochylni i ramp, podziemnych części budynku, nie przekraczających linii rozgraniczających terenu;

8. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 15.

9. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

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

10. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się wysokość ogrodzeń do 1,80 m mierzoną od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o prześwicie minimum od 60% do 80%;
- 3) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia do 0,5 m wysokości od poziomu terenu;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 5) sytuowanie bram w odległości minimum 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach ulic;
- 6) fundamenty ogrodzeń powinny umożliwiać migrację drobnych zwierząt poprzez wykonanie otworów w podmurówce;
- 7) na terenach działek graniczących z kompleksami leśnymi, dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych, pozbawionych podmurówki.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) na obszarze opracowania wskazuje się następujące tereny chronione:
 - a) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – powołany na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 42 poz.870), którego granice pokrywają się z granicami opracowania planu;
 - b) obszar otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – powołanego na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. z 1959r. nr 17 poz.9; zm. Dz. U. z 1997r. nr 132 poz. 876), której granice pokrywają się z granicami opracowania planu;
 - c) obszar głównego zbiornika wód podziemnych ONO nr 215A „Subniecka Warszawska oraz obszar zbiornika GZWP 222 - Zbiornik Środkowej Wisły (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27.06.2006r.), których granice pokrywają się z granicami opracowania planu;
- 2) zasady ochrony terenów wymienionych w pkt. 1 lit. a, b, c zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, ochrony wód oraz aktami prawnymi dotyczącymi w.w. terenów chronionych;
- 3) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN, dla którego w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 9. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 5) zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;

- 6) ustala się, aby wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 7) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 9) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych;

§ 10. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.

2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury.

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

§ 12. 1. Wskazuje się tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 7 - § 11.

2. Obszar objęty opracowaniem planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – ustalenia zgodnie z przepisami prawa wodnego.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

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

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

- 1) na całym obszarze planu zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń nadziemnych Portu Lotniczego Warszawa–Modlin:
 - a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2011;
 - b) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/M/B/1091/1/2008;
 - c) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;

- 3) w strefach o których mowa w pkt. 2 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 134,0 m nad poziom morza;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości ograniczającej budowę obiektów budowlanych do 13,0m od poziomu terenu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

- 1) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
- 2) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.

3. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem objętym planem.

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5,0 m.

5. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny; dla terenów usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² 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.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
- 3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

7. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm.
- 3) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość.
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

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

- 2) nakazuje się odprowadzania wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki” z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
- 3) nakazuje się zachowanie odległości od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.

11. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
- 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
- 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

12. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się:

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

13. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 2) dopuszcza się czasowe zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolnicze wykorzystanie terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;

3) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

§ 17. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 20% dla terenu 1MN.

Rozdział 2.

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

§ 18. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie karty terenu, zawierające ustalenia obowiązujące dla następującego terenu:

1. Karta terenu 1MN;

Symbol terenu: MN		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej; uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne; c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: - 1000 m ² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 m ² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 %; e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75; g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 11,0 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 6,0m, 1 kondygnacja, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°; i) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 6 ust. 10;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 13; b) minimalna powierzchnia działki: - 1000 m ² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 m ² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) minimalna szerokość frontu działki: - 20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 11;

6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b) teren leży w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) teren leży w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) teren jest położony w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 14 pkt. 2 i 3; e) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 pkt 4;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 15;

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

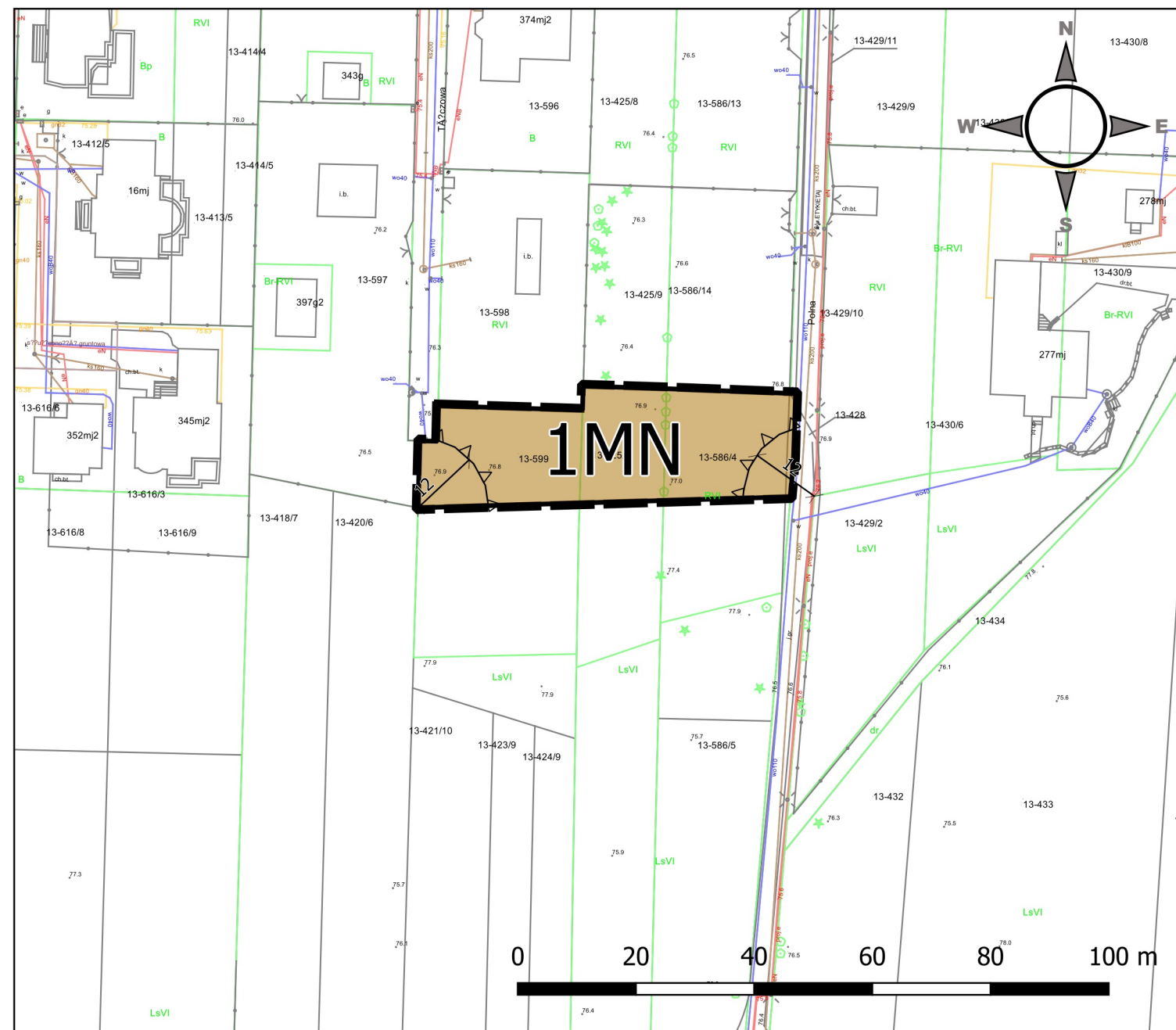
§ 19. W granicach ustalonych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czosnów, części miejscowości Dębina i części miejscowości Kazuń Nowy w gminie Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/217/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 15 września 2020 r.

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

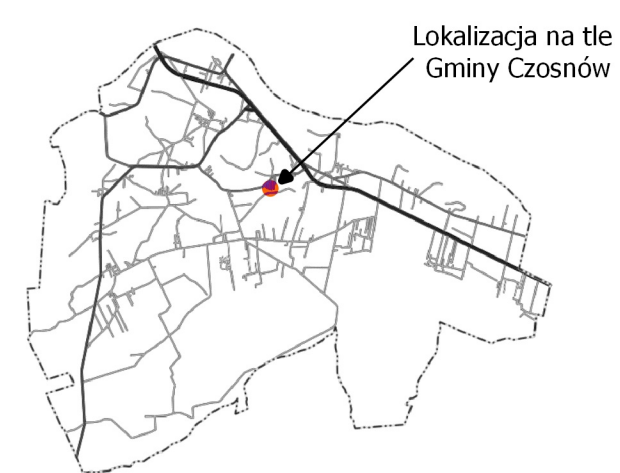
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 599, 425/5 i 586/4 W MIEJSCOWOŚCI DĘBINA W GMINIE CZOSNÓW



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- OZNACZENIA:**
- GRANICE GMINY (OBSZAR OBJĘTY STUDIUM)
 - GRANICE WSI
 - OBZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
 - Mi-Mieszkanicwo-Uslugowe
 - MW-Mi-Mieszkanicwo-Mieszkanicwo Wielorodzinne o Niskiej Intensywnosci
 - UMi-Uslugowe-Mieszkanicwo Wielorodzinne o Niskiej Intensywnosci
 - MN-Mieszkanicwo Jednorodzinne
 - MN1-MN1a-Mieszkanicwo Jednorodzinne i Zagrodowe
 - MN2-Mieszkanicwo Jednorodzinne
 - ME-ME1-Mieszkanicwo Jednorodzinne Ekstensywne
 - MRZNI-Mieszkanicwo Zagrodowe w Obszarze Ochrony Krajobrazowej KPN
 - ZAG-TEREN W GRANICACH KPN
 - U-Uslugowe Celu Publicznego
 - Uk-Uslugi Garbarnie
 - U2-Uslugowe z Dop. Obiektow Handlowych o Pow. Sprzedazy>2000 M2
 - U3-Uslugowe
 - U4-Uslugowe i Turystyczne
 - UT-Uslugi Turystyki
 - UR-Uslugowe
 - UP-Uslugowo-Produkcyjne
 - ZP-Zielen Parkowa
 - ZC-Cmentarze
 - ZS-ZCmentarze Zamkniete
 - UK-US - Gminne Centrum Kultury i Sportu
 - US-Uslugi Sportu
 - ZUS - ZUS1-Tereny Sportu i Rekreacji
 - ZL-Tereny Lasow KPN
 - ZN1-OBZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
 - ZL-Tereny Lasow
 - K-OCZYSCZALNIE SCIEKOW
 - W-URZADZENIA ZAPATRENIA W WODZ
 - WU-URZADZENIA ZAPATRENIA W WODZ 110 kV WARIANTY
 - ORANNCZENIA W ZAGOSPODAROWANU
 - WYNIKAJACE Z PRZESOW GORBINOW
 - STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKOL CMENTARZY
 - ZASIEG POTENCJALNEGO ZAGROZENIA POWODZOWEGO
 - OBZAR WYKALAJCY LOGOZNIKOW WYSOKOSCOWYCH
 - TERENY ZAMKNIETE
 - ORIENTACJNE LINE ZABUDOWY OD GRANICY KPN
 - OBZARY I OBIEKTY CHRONIONE - SRODOWISKO PRZYRODNICZE
 - OBZAR NATURA 2000-DOLINA SRODOKOJNEJ WISLY I PUSCZA KAMPINOSKA
 - OBZAR NATURA 2000 - FORTY
 - OBZAR NATURA 2000-KAMPINOSKA DOLINA WISLY
 - OBZAR NATURA 2000-LAKI KAZUNSKIE
 - GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
 - OBZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
 - GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - STREFA SZCZEGOLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WODNIK
 - REZERWATY
 - KPN-OBZAR OCHRONY SOBIELI
 - POMNIKI PRZYRODY
 - PONADLOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
 - POWIAZANIA PRZYRODNICZE KPN
 - OBZARY I OBIEKTY CHRONIONE - SRODOWISKO KULTUROWE
 - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU WLOZEW. KONSERWATORA ZABYTEKOW
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PRZYCZOLKA MOSTOWEGO TWIERDZY MODLIN
 - OBIEKTY W EWIDENCJI - DO OBLACIA OCHRONA PLANEM
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - KOMUNIKACJA
 - DROGA EKSPRESOWA (KRAJOWA)
 - DROGI GLOWNE (WOJEWODZKIE)
 - DROGA ZBIORCZA (WOJEWODZKA)
 - DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
 - WAZNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)
 - PRZEJSCIE GORNE LUB DOLNE DLA ZWIERZAT
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - IK-OCZYSCZALNIA SCIEKOW
 - W-URZADZENIA ZAPATRENIA W WODZ
 - L-UNA EE WYSOKIEGO NAPIECIA 110 kV WARIANTY

LEGENDA:

- OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W OTULINIE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO ORAZ W WARSZAWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH PORTU LOTNICZEGO WARSZAWA MODLIN

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr L/405/2022
Rady Gminy Czosnów
z dnia 31 maja 2022r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 599, 425/5 i 586/4 W MIEJSCOWOŚCI DĘBINA W GMINIE CZOSNÓW

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 SKALA 1 : 1 000 Data: 2022-05-31

Autor:
Wójt Gminy Czosnów

Wykonawca:
mgr inż. Grzegorz Malinowski
mgr inż. arch. Marianna Malinowska
mgr inż. arch. Katarzyna Maria Malinowska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/405/2022

Rady Gminy Czosnów

z dnia 31 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 599, 425/5 i 586/4 w miejscowości Dębina w gminie Czosnów

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie: od 18.01.2022 r. do 09.02.2022 r.,

Termin wnoszenia uwag – do dnia 25.02.2022 r.

W terminie wnoszenia uwag do planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/405/2022
Rady Gminy Czosnów
z dnia 31 maja 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY CZOSNÓW**

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w uchwale Nr L/405/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 31 maja 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 599, 425/5 i 586/4 w miejscowości Dębina w gminie Czosnów

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.) Rada Gminy Czosnów określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t. j.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r., poz. 305 t. j.).

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/405/2022

Rady Gminy Czosnów

z dnia 31 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę